

No. **54**

(03 DIC. 2025)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE CREA EL SUBSIDIO DEPARTAMENTAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT ADECUADA Y SOSTENIBLE EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

LA ASAMBLEA DEPARTAMENTAL DE ANTIOQUIA, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por la Constitución Política en su artículo 300 numerales 1 y 3, y las Leyes 2200 de 2022, artículo 4 numeral 2.8 y el parágrafo 2 del artículo 19, 2079 de 2021 y la Ordenanza 022 de 2023.

ORDENA

CAPÍTULO I

CREACIÓN Y DEFINICIONES

ARTÍCULO 1º. OBJETO: Créase el Subsidio Departamental de Vivienda y Hábitat Adecuada y Sostenible - SDVH, como una estrategia de la política de vivienda y hábitat adoptada mediante la Ordenanza 022 de 2023 y en concordancia con la Ley 2079 de 2021.

El subsidio que se crea con esta ordenanza está orientado a facilitar el acceso a una vivienda digna, adecuada y sostenible para los hogares asignatarios del Departamento de Antioquia, en especial aquellos de menores ingresos y en situación de vulnerabilidad.

ARTÍCULO 2º. DEFINICIONES. Para los efectos de la presente ordenanza, se aplicarán las siguientes definiciones:

1. Subsidio departamental de vivienda: El Subsidio Departamental de Vivienda y Hábitat Adecuada y Sostenible, que para todos los efectos jurídicos, administrativos y de esta ordenanza se denominará "SDVH", es un subsidio en dinero o en especie o mixto, que se otorga al beneficiario de menores ingresos y en condición de vulnerabilidad, por una sola vez. Dicho subsidio constituirá un complemento de su ahorro, de otros beneficios y subsidios, para facilitarle y acceder a vivienda, bajo las modalidades de vivienda nueva, mejoramiento de una solución de vivienda, legalización, titulación y escrituración y arrendamiento en zonas urbanas y rurales. Este subsidio se otorgará siempre y cuando el beneficiario cumpla con las condiciones establecidas en la ley, las ordenanzas, el cual podrá ser otorgado de forma adicional o concurrente con subsidios del orden Nacional, municipal, distrital, áreas metropolitanas o de otras entidades otorgantes, con el fin de realizar el cierre financiero de la familia beneficiaria.

2. Concurrencia del subsidio: La concurrencia del SDVH es el mecanismo mediante el cual el hogar beneficiario puede acceder al subsidio familiar de vivienda otorgado por distintas entidades partícipes del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social para facilitar el acceso a una solución de vivienda y que es procedente



cuando la naturaleza de las modalidades que se asignen de manera concurrente permita su aplicación sobre una misma solución de vivienda.

3. Cierre financiero: Recursos que debe acreditar el hogar para cubrir el valor total de una solución de vivienda, dentro de los cuales se encuentran el crédito, el ahorro, los subsidios familiares de vivienda, subsidios municipales, recursos propios del hogar, cesantías, entre otros.

4. Complementariedad: El SDVH es complementario cuando se suma o adiciona con otros subsidios del nivel central, descentralizado, territorial y de otros niveles de gobierno o de otras fuentes públicas o privadas que se integren a los programas, o recursos complementarios asignados por el departamento, de acuerdo con los reglamentos operativos de los subsidios.

5. Grupo familiar. Es el hogar objeto del Subsidio Familiar de Vivienda Departamental. Se entiende por hogar el conformado por una o más personas, que hacen parte del mismo núcleo familiar, 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 grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil, que compartan un mismo espacio habitacional.

6. Familia de escasos recursos económicos. Es aquella que no tiene acceso a los recursos económicos, sociales e institucionales que necesita para vivir. Esta situación se presenta por la falta de ingresos o cuando estos no son suficientes para cubrir las necesidades básicas de una persona o familia.

7. 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 de la ordenanza representa los intereses de este, 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 Departamental de Vivienda en nombre de todos los miembros del hogar.

8. 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 en suelo urbano, para viviendas cuyo valor máximo no sea superior a ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes a nivel departamental, y excepcionalmente, en viviendas de interés social cuyo precio no sea superior a ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes para los municipios de Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella, Sabaneta y el distrito de Medellín, y, ciento setenta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (175 smmlv), cuando se trate de proyectos de renovación urbana.

9. Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP). Es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de noventa salarios mínimos legales mensuales



vigentes (90 smmlv), sin exceder de ciento diez salarios mínimos mensuales legales vigentes (110 smmlv), cuando se trate de proyectos de renovación urbana.

10. Solución de vivienda. Para efectos de esta ordenanza, se entiende por solución de vivienda, el resultado del conjunto de acciones o actuaciones que permiten a un hogar disponer de habitación en condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de estructura.

Las soluciones de vivienda deben cumplir con condiciones de habitabilidad de conformidad con el plan de ordenamiento territorial; localización en sitio apto y accesible, servicios públicos domiciliarios y saneamiento básico, estabilidad estructural y espacio adecuado al tamaño del grupo familiar.

11. 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.

12. Solución Habitacional. Se entiende por solución habitacional el conjunto de operaciones que permiten a un hogar que carece de recursos suficientes y/o no pertenece al sector formal de trabajo, mejorar las condiciones de la vivienda, disponer de una vivienda adecuada nueva, usada o en reuso, al tamaño del grupo familiar o iniciar el proceso para obtenerlas, entre otras, la adquisición de vivienda, la construcción en sitio propio, arrendamiento, el mejoramiento de la vivienda, la legalización de títulos de propiedad, según las normas nacionales o departamentales.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. Escuela de Propietarios “VIVA MI CASA”: Es un programa que busca asesorar de forma gratuita a las potenciales familias beneficiarias de los proyectos para que logren realizar un cierre financiero. Así, pueden aprovechar las ayudas del Gobierno Nacional, departamental y municipal, las cajas de compensación familiar, fundaciones (si aplica), y demás aliados, y para que más antioqueños sean propietarios, así mismo, generando acciones que promueven la inclusión social y la participación efectiva de los beneficiarios del Subsidio Departamental de Vivienda Adecuada urbana, rural y de expansión urbana, para que las soluciones de vivienda, arrendamiento y mejoramiento conlleven al desarrollo de entornos saludables que fortalezcan la cultura ciudadana y promuevan prácticas constructivas apropiadas a las regiones.

17. Vivienda Adecuada: Implica disponer de un lugar donde poder aislarse cuando se desee, con espacio suficiente, seguridad apropiada, iluminación y ventilación adecuadas, infraestructura básica necesaria y ubicación conveniente respecto al trabajo y servicios básicos, todo ello a un costo razonable.

18. 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 con personas con enfermedades degenerativas, que requieran una atención priorizada por lo que, a partir del enfoque diferencial, se permitan en la vivienda a mejorar, proyectar actividades o generar espacios que apunten al mejoramiento de la calidad de vida de estos grupos poblacionales.

19. Plan de Vivienda. Es el conjunto de cinco (5) o más soluciones de vivienda de interés social subsidiable, dentro de las modalidades de vivienda nueva, construcción en sitio propio, mejoramiento de vivienda, mejoramiento por situación de riesgo, desarrollados por oferentes que cumplan con las normas legales vigentes para la construcción y enajenación de viviendas.

En los casos de construcción en sitio propio y mejoramiento, las soluciones pueden ser nucleadas o dispersas, objeto de una o varias licencias de construcción.

20. Postulante. Son los hogares que carecen de recursos suficientes para adquirir, construir o mejorar una única solución de vivienda de interés social, cuyos ingresos totales mensuales no sean superiores al equivalente a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes, que cumplan con los requisitos que señalan las leyes y la ordenanza.

21. Oferente de soluciones de vivienda. Es la persona natural o jurídica, patrimonio autónomo cuyo vocero es una sociedad fiduciaria o la entidad territorial,



que puede construir o no directamente la solución de vivienda, y que está legalmente habilitado para establecer el vínculo jurídico directo con los hogares beneficiarios del subsidio familiar, que se concreta en las soluciones para adquisición, construcción en sitio propio y mejoramiento de vivienda.

22. Organizaciones Populares de Vivienda. Son aquellas que han sido constituidas y reconocidas como entidades sin ánimo de lucro y tengan por objeto el desarrollo de programas de vivienda para sus afiliados, por sistemas de autogestión o participación comunitaria. Sus afiliados o asociados participan directamente, mediante aportes en dinero y trabajo comunitario, o en cualquiera de estas dos modalidades.

Se entiende por sistemas de autogestión o participación comunitaria, aquellos en los cuales el plan de construcción, adecuación o mejoramiento, se desarrolla con la participación de todos los afiliados administrativa, técnica y financieramente. Estos sistemas pueden configurarse bajo las modalidades de autoconstrucción o construcción delegada.

23. Población reasentada. 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 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 Departamental de Vivienda y Hábitat Adecuado y Sostenible - SDVH.

24. Población desplazada. Es toda persona que se ha visto forzada a migrar dentro del territorio nacional abandonando su localidad de residencia o actividades económicas habituales, porque su vida, 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.

25. Subsidio en dinero. Será aplicable a cualquiera de las modalidades de subsidio, se otorgará con cargo al presupuesto departamental, de acuerdo con la disponibilidad de recursos y conforme a las normas vigentes en materia de proyectos de inversión social, sin perjuicio de la posibilidad de gestionar otras fuentes de financiación.

26. Subsidio en especie. podrá otorgar subsidios en especie tanto para vivienda nueva, construcción en sitio propio y mejoramiento de vivienda, desarrollado directamente por éste o a través de patrimonios autónomos y/o gerentes con experiencia específica; y en una vivienda producto de proyectos específicos o en predios urbanizados. El subsidio en especie podrá consistir en lote, materiales, mano de obra, estudios, planos, diseños o cualquier otro que no sea dinero.

27. Subsidio mixto. Se podrá otorgar subsidios mixtos asignando de forma simultánea, para un hogar beneficiario, el subsidio en dinero con el subsidio en especie, tanto para vivienda nueva, construcción en sitio propio y mejoramiento de vivienda

28. Hogar asignatario. Son los hogares que después de realizar los procesos de postulación, priorización, calificación, selección le asignan el SDVH, con el fin de realizar su aplicación conforme a lo señalado en esta ordenanza y en el reglamento operativo.

CAPÍTULO II

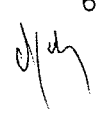
ADMINISTRACIÓN DEL SDVH.

ARTÍCULO 3º. Administrador del SDVH y de Soluciones Habitacionales. La administración del SDVH y de soluciones habitacionales, estará a cargo la Empresa de Vivienda de Antioquia - VIVA.

PARÁGRAFO. La administración de que trata este artículo se llevará a cabo teniendo en cuenta la Ordenanza 38 de 2021, modificada por la Ordenanza 25 de 2024 y demás normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

ARTÍCULO 4º. RESPONSABILIDADES DEL ADMINISTRADOR DEL SDVH Y DE SOLUCIONES HABITACIONALES. En ejercicio de sus funciones, el Administrador deberá:

1. Administrar el proceso de asignación del SDVH y el acceso a soluciones habitacionales dentro de los límites establecidos en las normas nacionales y la Ordenanza 22 de 2023 Política Pública Departamental de Vivienda y Hábitat adecuado y sostenible en Antioquia, soportado en criterios de focalización territorial y socioeconómica, en armonía con los planes de ordenamiento territorial, municipal y distritales y planes de desarrollo.
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 esta ordenanza y en la reglamentación de la misma y en consideración con el presupuesto disponible en cada vigencia fiscal.
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.
4. Desarrollar y adoptar los procedimientos respectivos para orientar e instrumentalizar las etapas de: i) identificación de la demanda ii) postulación, iii) priorización, iv) calificación, v) selección, vi) asignación y vii) aplicación del SDVH.



5. Verificar, en la etapa de calificación, el cumplimiento de las condiciones y requisitos por parte de los hogares para acceder al subsidio SDVH, además la ausencia de impedimentos.
6. Determinar la viabilidad y elegibilidad de los proyectos de vivienda subsidiable.
7. Asignar el SDVH mediante acto administrativo.
8. Realizar la gestión de soluciones habitacionales en el departamento de Antioquia.
9. Adelantar las actuaciones administrativas para la restitución del SDVH cuando a ello haya lugar.
10. Publicar un informe de gestión con los resultados de asignación de subsidios.

ARTÍCULO 5º. Proceso para la Administración del SDVH: Es el conjunto de actividades y procedimientos que permiten la materialización del Subsidio, el cual comprende las siguientes etapas:

1. **Identificación de la demanda.** Es el proceso mediante el cual, el administrador del subsidio caracteriza a la población sujeto de la oferta institucional, acudiendo a diferentes mecanismos y estrategias.
2. **Postulación.** Es el 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 SDVH. 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/JAC, u otros oferentes de proyectos según la ordenanza.
3. **Priorización.** Es el procedimiento por el cual el Administrador del SDVH establece la población objeto de atención, teniendo en cuenta los recursos disponibles y previa verificación de cumplimiento de requisitos.
4. **Calificación.** Es el procedimiento mediante el cual el Administrador del subsidio evalúa y otorga puntaje a los hogares priorizados para ser atendidos con el SDVH, según las variables objetivas definidas en la ordenanza, de modo que se permita su orden de atención, cuando se requiera por efectos de disponibilidad de cupos y recursos.
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, donde se define el orden de atención.
6. **Asignación del SDVH.** 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.
7. **Aplicación del SDVH.** Entiéndase aplicado el SDVH 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

497

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.

8. Ejecución del subsidio. La Empresa de Vivienda de Antioquia - VIVA podrá asignar los SDVH para apoyar a las familias en su cierre financiero, dando cumplimiento a la ordenanza 22 de 2023, participando en la ejecución de los proyectos, mediante la celebración, apertura, entre otros, de contratos de fiducia mercantil con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial y las normas nacionales que reglamentan la materia.

ARTÍCULO 6º. ESTRATEGIA DE FOCALIZACIÓN Y CRITERIOS DE PRIORIZACIÓN. De acuerdo con la naturaleza de los programas, la Empresa de Vivienda de Antioquia - VIVA asignará el SDVH teniendo en cuenta elementos de focalización con enfoque diferencial y poblacional, así como criterios mínimos de priorización dirigidos a los hogares más necesitados, que permitan la optimización de los recursos presupuestales disponibles los cuales serán definidos en el reglamento operativo de los subsidios, atendiendo lo establecido en la normatividad vigente.

PARÁGRAFO. La focalización y priorización se realizará conforme a los principios establecidos en la Ley 2079 de 2021 y las demás normas nacionales que regulan la política de vivienda, asegurando la transparencia, objetividad y equidad en la asignación de los recursos.

CAPÍTULO III

SUBSIDIO

ARTÍCULO 7º. TIPOS Y MODALIDADES DEL SUBSIDIO. El SDVH se aplicará bajo las siguientes modalidades:

1. Modalidad de vivienda nueva
2. Modalidad de mejoramiento de vivienda
3. Modalidad de legalización, titulación y escrituración.
4. Modalidad de otras formas de tenencia y financiación

PARÁGRAFO. Las modalidades del SDVH señalados en el artículo no tienen carácter taxativo, sino meramente enunciativos, en consecuencia, si la normatividad nacional o departamental establece otras modalidades de subsidio, estas podrán ser objeto de asignación por parte de la Empresa de Vivienda de Antioquia-VIVA, en el marco de sus competencias y de acuerdo con lo dispuesto en la normatividad vigente.

ARTÍCULO 8º. BENEFICIARIOS Y CRITERIOS DE PRIORIZACIÓN. Podrán ser beneficiarios del SDVH los hogares postulantes en el Departamento de Antioquia que:

- Estén conformados por uno o más integrantes, con jefe de hogar mayor de edad.

- Acrediten ingresos familiares iguales o inferiores a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMMLV).
- No sean propietarios de vivienda en el territorio nacional, salvo las excepciones previstas en la ley (víctimas de conflicto, desastres naturales, alto riesgo, cuota parte inferior al subsidio, entre otras).
- No hayan sido beneficiarios de otro subsidio de vivienda, salvo en los casos de restitución o pérdida de la vivienda por causas de fuerza mayor o lo establecido por la ley o decreto a nivel nacional, respecto de asignación de subsidio, siempre y cuando esté establecido en el reglamento operativo de subsidios

PARÁGRAFO. Tendrán prioridad las familias vulnerables en condición de víctimas del conflicto armado, familias con tres o más hijos, madres cabeza de hogar, personas en condición de discapacidad, población en extrema pobreza, adultos mayores sin vivienda, hogares en zonas de alto riesgo no mitigable y familias desplazadas por desastres naturales y las demás que establezca la ley y el reglamento operativo.

ARTÍCULO 9º. TIPOLOGÍA DEL SDVH. El SDVH podrá ser asignado en dinero o en especie, atendiendo a las siguientes reglas:

1. **Subsidio en dinero.** Será aplicable a cualquiera de las modalidades del Subsidio Departamental de Vivienda y Hábitat Adecuado y Sostenible para hogares ubicados en suelo urbano o rural del Departamento de Antioquia, que se otorgará con cargo al presupuesto departamental, de acuerdo con la disponibilidad de recursos, sin perjuicio de la posibilidad de gestionar otras fuentes de financiación, los cuáles pueden ser objeto de concurrencia o complementariedad.
2. **Subsidio en especie.** Será aplicable a cualquiera de las modalidades del Subsidio Departamental de Vivienda y Hábitat Adecuado y Sostenible, en donde la Empresa de Vivienda de Antioquia, otorgará con cargo a programas que establezca, la entrega de uno o varios inmuebles para la construcción de vivienda nueva, materiales, mano de obra, estudios, planos, diseños o cualquier otro bien mueble y servicios esenciales, diferente de dinero.

ARTÍCULO 10º. POSTULACIÓN. La postulación de los hogares para ser beneficiarios de un Subsidio Departamental de Vivienda y Hábitat Adecuado y Sostenible y sostenible se realizará mediante la reglamentación de cada uno de los programas. Para efectos de la correcta postulación deberán diligenciar los formularios físicos, digitales o por los medios que se establezcan, debe realizarse durante los períodos definidos y a través de los mecanismos de inscripción establecidos, incluyendo plataformas digitales, puntos de atención o convocatorias específicas que señale el administrador.

ARTÍCULO 11º. HABILITACIÓN DE LOS HOGARES. El proceso de habilitación hace referencia a la revisión y validación del cumplimiento de los requisitos establecidos en cada programa, entre los que se encuentran la veracidad de la información y documentación presentada. Esta habilitación es un paso previo

indispensable para garantizar que los hogares seleccionados cumplan con las condiciones necesarias para acceder al subsidio y asegurar la asignación eficiente y transparente de los recursos, teniendo como prioridad las familias que hacen parte de la escuela de propietarios. Culminado el proceso de verificación, la Empresa de Vivienda de Antioquia - VIVA publicará, a través de los medios oficiales establecidos, el listado de hogares habilitados para participar en la asignación del Subsidio Departamental de Vivienda y Hábitat Adecuado y Sostenible, de acuerdo con las modalidades de los programas definidos.

ARTÍCULO 12º. ASIGNACIÓN DEL SDVH. La asignación de los subsidios familiares de vivienda departamental se llevará a cabo mediante un procedimiento objetivo y transparente, en concordancia con los criterios y lineamientos establecidos para cada programa. Este proceso priorizará a los hogares conforme a las disposiciones vigentes y para el caso de vivienda nueva, al soporte del cierre financiero para la adquisición de la vivienda conforme a lo reglamentado en el reglamento operativo de los subsidios.

La Empresa de Vivienda de Antioquia –VIVA publicará el listado de beneficiarios de los subsidios asignados en su portal oficial, garantizando la publicidad, transparencia y acceso a la información para todos los actores involucrados y la ciudadanía en general.

ARTÍCULO 13º. MONTO DE LOS SUBSIDIOS. Los subsidios en dinero otorgados como parte del cierre financiero de los hogares postulantes para la adquisición de vivienda y del mejoramiento se establecerán de acuerdo a la disponibilidad presupuestal para cada vigencia y las condiciones generales de cada uno de los programas o proyectos que se ejecuten, dentro de los siguientes rangos:

	MODALIDAD DE SUBSIDIO	ESTRATEGIA	VALOR MÁXIMO DE VIVIENDA EN SALARIOS	VALOR MAXIMO SUBSIDIO EN DINERO SALARIOS
Dimensión 3 Dimensión 4	Vivienda Nueva	Vivienda de interés social prioritario (vip)	Hasta 90 SMLMV	DESDE 1 HASTA 30 SMLMV
Dimensión 3 Dimensión 4	Vivienda Nueva	Vivienda de interés social (vis)	Hasta 135 SMLMV general o 150 SMLMV Distrito y área metropolitana.	DESDE 1 HASTA 20 SMLMV
Dimensión 3 Dimensión 4	Vivienda Nueva	Vivienda nueva y construcción en sitio propio en vivienda rural	Hasta 90 SMLMV	Hasta por el monto establecido en el programa de subsidio familiar de

[Handwritten signature]

				vivienda 100% en especie.
Dimensión 3 Dimensión 4	Vivienda Nueva	Construcción en sitio propio urbano	Hasta 90 SMLMV	DESDE 1 HASTA 18 SMLMV
Dimensión 2	Otras formas de tenencia y Financiación	Otras formas de tenencia	Hasta 135 SMLMV O 150 SMLMV Distrito y área metropolitana	DESDE 1 HASTA 30 SMLMV
Dimensión 5	Otras formas de tenencia y Financiación	Financiación (subsidio o aporte a capital o tasa de interés del crédito y/o subsidio al ahorro programado)	Hasta 135 SMLMV general o 150 SMLMV Distrito y área metropolitana	DESDE 0,1 HASTA 5 SMLMV
Dimensión 5	Otras formas de tenencia y Financiación – vivienda Usada	Vivienda de interés social prioritario (vip) Vivienda de interés social (vis)	Hasta 135 SMLMV general o 150 SMLMV Distrito y área metropolitana	DESDE 1 SMLMV HASTA 22 SMLMV
Dimensión 1 Dimensión 4 Dimensión 5 Dimensión 6	Mejoramiento para vivienda	Mejoramiento para vivienda	N/A	Desde 1/2 Hasta 18 SMLMV para el área Urbana y Hasta 22 SMLMV para el área rural
Dimensión 1 Dimensión 6	Vivienda Nueva	Reubicación por desastre o zona de alto riesgo no recuperable	N/A	HASTA EL 100% DEL VALOR DE INMUEBLE
Dimensión 2	Subsidio de legalización, titulación y escrituración.	Subsidio de legalización y titulación	Hasta 135 SMLMV general o 150 SMLMV Distrito y área metropolitana	HASTA 4 SMLMV

PARÁGRAFO 1. Estos valores serán los máximos que podrán ser otorgados por el Departamento de Antioquia en cada una de las modalidades de subsidio en dinero.

94

PARÁGRAFO 2. Cada uno de los subsidios a que hace referencia el presente artículo, podrá complementarse con los recursos otorgados por cualquier otra entidad del nivel nacional o territorial y pueden ser concurrentes y complementarios entre sí en el departamento de acuerdo con los reglamentos operativos de los subsidios, que estén destinados a promover el acceso a la vivienda de interés social y prioritario.

PARÁGRAFO 3. Los Subsidios Departamentales de Vivienda y Hábitat Adecuado y Sostenible- SDVH asignados por la Empresa de Vivienda de Antioquia - VIVA podrían ser ajustados conforme a la disponibilidad presupuestal, al programa, al proyecto y las necesidades de la familia a salarios mínimos del momento en que se realice el desembolso.

ARTÍCULO 14°. SISTEMAS DE INFORMACIÓN. La Empresa de Vivienda de Antioquia - VIVA estructurará, implementará y desarrollará un sistema de información para centralizar el reporte, procesamiento, intercambio y seguimiento de la información de los subsidios y beneficios de que trata esta ordenanza.

ARTÍCULO 15°. LEGALIZACIÓN DEL SDVH. El administrador del subsidio, mediante los reglamentos operativos de los subsidios que se expida para cada programa, deberá definir el mecanismo de legalización del subsidio, atendiendo la modalidad y el tipo de subsidio otorgado. La legalización comprenderá el cumplimiento de los requisitos establecidos, la verificación de la documentación, la suscripción de los actos o contratos que correspondan y la comprobación de la correcta aplicación de los recursos, de acuerdo con lo previsto en la normatividad vigente.

ARTICULO 16°. AJUSTE DE VALOR DE LOS SDVH. Los SDVH asignados por la Empresa de Vivienda de Antioquia - VIVA podrían ser ajustados mediante acto Administrativo motivado conforme a la disponibilidad presupuestal, al programa, al proyecto y las necesidades de la familia a salarios mínimos del momento en que se realice el desembolso.

ARTÍCULO 17°. RESPONSABILIDADES. Los actores y sus responsabilidades frente a la adquisición de vivienda y la implementación de los diferentes programas de vivienda que se desarrollen en el Departamento de Antioquia, serán establecidos y regulados por VIVA, a través de los reglamentos operativos de los subsidios que se expida para tal efecto. Dichas responsabilidades deberán establecerse en concordancia con lo dispuesto en esta ordenanza, las demás ordenanzas relacionadas con la materia y la normativa nacional vigente en materia de vivienda.

CAPÍTULO IV

ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL SDVH Y REGLAS GENERALES

ARTÍCULO 18°. ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL SDVH. El SDVH está destinado a los habitantes del departamento de Antioquia que cumplan con las condiciones de

la presente ordenanza y de la ley, y será aplicado en Viviendas de Interés Social (VIS) y Viviendas de Interés Prioritario (VIP), mediante las modalidades de vivienda nueva y usada y se aplicará en inmuebles ubicados en el Departamento de Antioquia.

PARÁGRAFO 1. La población objeto del SDVH 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 postulante en un municipio, distrito o área metropolitana podrá adquirir la vivienda en cualquier otro municipio, distrito o área metropolitana del Departamento de Antioquia, si cumple con las condiciones de habitabilidad y con los requisitos jurídicos y socioeconómicos aquí establecidos.

ARTÍCULO 19°. PROHIBICIÓN DE ENAJENAR LA VIVIENDA O DEJAR DE RESIDIR EN ELLA. Los hogares asignatarios del SDVH en las modalidades de vivienda nueva y usada cuyo cierre financiero se haya realizado 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 SDVH en las modalidades construcción en sitio propio y mejora 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:

1. Cuando el Administrador del subsidio lo autorice mediante acto administrativo motivado, en los términos del artículo 20 de esta ordenanza.
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.

ARTÍCULO 20°. 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 SDVH 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 1º. 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 2º. La solicitud para enajenar la vivienda o dejar de residir en ella, deberá ser suscrita por todos los miembros del hogar asignatario del SDVH. 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 21º. CAUSALES DE PÉRDIDA DEL SDVH. 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:

1. Cuando no se cumpla con el aporte requerido que le corresponda dentro del término de la vigencia del subsidio, cuando aplique.
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, desde la fecha de la aplicación del subsidio, sin que medie la autorización a que hace referencia el artículo 20 de esta ordenanza.
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.
4. Cuando dos (2) o más miembros de un mismo hogar se postulen al SDVH en forma separada, y más de uno resulte asignatario del mismo. En este caso el hogar perderá todos los SDVH que les hayan sido asignados.
5. Cuando se dé a la solución habitacional una destinación diferente a la autorizada.
6. Cuando el hogar renuncie voluntariamente al subsidio efectivamente aplicado.
7. Cuando se compruebe que el hogar omitió información relevante para la asignación, o incurrió en comportamientos fraudulentos para obtener el Subsidio Departamental de Vivienda y Hábitat Adecuado y Sostenible.

PARÁGRAFO. En ningún caso el valor a restituir podrá ser inferior a la suma originalmente entregada al hogar beneficiario.

ARTÍCULO 22. CAUSALES DE RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA: En concordancia con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 2079 de 2021, el Subsidio Departamental de Vivienda y Hábitat Adecuado y Sostenible –

SDVH será restituible si se comprueba que existió falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación.

PARÁGRAFO. La restitución se efectuará mediante acto administrativo motivado, garantizando el debido proceso y el derecho de defensa, y comprenderá la devolución del valor del subsidio recibido, indexado al IPC a la fecha de restitución.

ARTÍCULO 23°. RENUNCIA AL SDVH. Una vez asignado el SDVH, 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:

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.
2. Cuando el hogar recibió SDVH 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. En caso de que se presente renuncia del subsidio, el valor restituido deberá ser equivalente a la porción pagada, conforme al reglamento operativo de los subsidios.

ARTÍCULO 24°. REQUISITOS GENERALES PARA LA POSTULACIÓN AL SDVH. La postulación al SDVH, requerirá la acreditación de los siguientes requisitos generales:

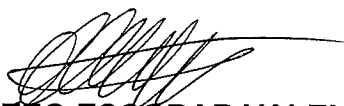
1. La conformación de un hogar de acuerdo con lo establecido en la presente ordenanza, en cuyo caso el jefe de Hogar deberá ser mayor de edad.
2. El Hogar deberá acreditar ingresos familiares iguales o inferiores a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes SMLMV.
3. Disponer del aporte dispuesto para cada modalidad de subsidio, conforme lo establecido en esta ordenanza, salvo que por disposición legal se encuentren exentos.
4. No estar incurso en causal de impedimento.
5. Los demás establecidos para cada una de las modalidades y poblaciones se exijan.

ARTÍCULO 25°. PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE. Toda vivienda adquirida mediante el Subsidio Departamental de Vivienda y Hábitat Adecuado y Sostenible quedará constituida como patrimonio de familia inembargable.

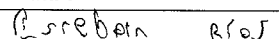
ARTÍCULO 26°. REGLAMENTO OPERATIVO DE LOS SUBSIDIOS. La Empresa de Vivienda de Antioquia – VIVA, deberá realizar el reglamento operativo de los subsidios conforme a las responsabilidades asignadas en esta ordenanza y el artículo 22 de la Ordenanza 22 de 2023.

ARTÍCULO 27°. VIGENCIA. La Ordenanza rige a partir de su publicación, previa sanción y deroga las disposiciones de carácter departamental que le sean contrarias.

Dada en Medellín, a los 24 días del mes de noviembre de 2025.


MATEO ESCOBAR VALENCIA
Vicepresidente Primero


MARISOL OROZCO GIRALDO
Secretaria General

	NOMBRE Y CARGO	FIRMA	FECHA
PROYECTÓ	Esteban Ríos Molina -Asesor Jurídico		24/11/2025



GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

Recibido para su sanción el día 26 de noviembre de 2025

REPÚBLICA DE COLOMBIA
GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

Medellín, 10 3 DIC. 2025

Publíquese y Ejecútese la ORDENANZA N°. 54 “POR MEDIO DE LA CUAL SE CREA EL SUBSIDIO DEPARTAMENTAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT ADECUADA Y SOSTENIBLE EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

ANDRÉS JULIÁN RENDÓN CARDONA
Gobernador

MARTHA PATRICIA CORREA TABORDA
Secretaria General

LUIS HORACIO GALLÓN ARANGO
Secretario de Infraestructura Física

OFELIA ELCY VELÁSQUEZ HERNÁNDEZ
Secretaria de Hacienda



Centro Administrativo Departamental José María Córdova (La Alpujarra)
Calle 42 B No. 52 - 106 - Línea de Atención a la Ciudadanía: 604 409 9000
Medellín - Colombia.



SC4887-1

