

**MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO****DECRETO NÚMERO****DE 2025**

Por el cual se reglamentan asuntos relacionados con el hábitat y la vivienda diferencial y se dictan otras disposiciones

**EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA**

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, especialmente las que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, el artículo 302 de la Ley 2294 de 2023 y

**CONSIDERANDO**

Que el artículo 1 de la Constitución Política define que Colombia es un Estado social de derecho, organizado en forma de República, participativa y pluralista, fundada en el respeto a la dignidad humana.

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

Que, conforme al artículo 7 de la Constitución Política, es un mandato fundamental del Estado reconocer y proteger la diversidad étnica y cultural de la Nación.

Que, con fundamento en los artículos 13 y 16 de la misma norma, las personas gozan de los derechos al libre desarrollo de su personalidad, así como el derecho a la igualdad real y efectiva, y en este sentido el Estado promoverá las condiciones para tal fin y adoptará medidas en favor de grupos discriminados o marginados.

Que, por disposición del artículo 51 de la Constitución Política, es un derecho social, económico y cultural a favor de los colombianos tener vivienda digna, para lo cual corresponde al Estado fijar las condiciones necesarias para hacerlo efectivo.

Que, conforme con los principios generales que orientan la gestión del riesgo de desastres dispuestos en el artículo 3 de la Ley 1523 de 2012, en especial el principio de diversidad cultural, y en reconocimiento de los derechos económicos, sociales y culturales de las personas, los procesos de la gestión

“Por el cual se reglamentan asuntos relacionados con el hábitat y la vivienda diferencial y se dictan otras disposiciones”

del riesgo deben ser respetuosos de las particularidades culturales de cada comunidad y aprovechar al máximo los recursos culturales de la misma.

Que, el inciso final del artículo 4 de la Ley 2079 de 2021, adicionado por el artículo 297 de la Ley 2294 de 2023, establece que la política de vivienda y hábitat, a cargo del Gobierno nacional, incluirá un enfoque diferencial que reconozca las condiciones socio económicas y culturales de los pueblos indígenas, de las comunidades negras, afrocolombianas, raizales, palenqueras, campesinas y de grupos poblacionales específicos, especialmente de la población víctima del conflicto armado, incluyendo para esta última el diseño de estrategias encaminadas a superar las barreras para la utilización de subsidios no aplicados en vigencias anteriores.

Que, de acuerdo con lo definido en el numeral 6 del artículo 5 de la Ley 2079 de 2021, principio de enfoque diferencial, las políticas públicas en materia de vivienda se formularán y ejecutarán mediante la promoción de un enfoque diferencial, de acuerdo con las características étnicas, socioculturales, demográficas, económicas y ecológicas de la población, y las particularidades de aquellas personas que requieren de un reconocimiento, protección y garantía especial por parte del Estado.

Que las bases del Plan Nacional de Desarrollo “Colombia Potencia Mundial de la Vida” establecen que la política integral del hábitat articulará las acciones en materia de vivienda, abastecimiento de agua potable, saneamiento básico, gestión de residuos, equipamientos, espacio y servicios públicos, movilidad, transporte, uso y ocupación del territorio y construcción sostenible, y generará mecanismos para promover la equidad socioespacial y ambiental, y la participación ciudadana que incide en la gestión y la construcción social de los territorios.

Que la Ley 2294 de 2023, mediante la cual se adopta el Plan Nacional de Desarrollo, señaló en el artículo 302 que “[e]l Gobierno nacional, por iniciativa del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, definirá condiciones especiales para la construcción de la vivienda diferencial - que incluye la vivienda de interés cultural- que permitan e incentiven el uso de materiales y sistemas alternativos fundamentados en las características locales, regionales, geográficas, culturales e históricas de la región o sector del territorio”.

Que el artículo 6 de la Ley 2079 de 2021 definió la vivienda de interés cultural, en el suelo urbano, en función de su localización al interior de los de Sectores de Interés Cultural (SIC) o edificaciones que hayan sido declaradas como Bienes de Interés Cultural (BIC) por el nivel nacional o municipal, las cuales se rigen por lo dispuesto en la Ley 397 de 1997, el título I parte IV del Decreto 1080 de 2015 y sus modificaciones, así como por las condiciones que al respecto defina el Ministerio de Cultura, sin determinar reglamentación alguna respecto de aquellas viviendas diferenciales que no requieren declaratoria de interés cultural o el régimen de la vivienda de interés cultural en el suelo rural.

Que el Decreto 651 de 2022, que modifica el Decreto 1077 de 2015, precisa la definición, los objetivos y los enfoques de la vivienda de interés cultural, según su localización esté en suelo urbano o rural, de la siguiente manera: “en suelo urbano será aquella que se localice en zonas definidas como suelo urbano en el Plan de Ordenamiento Territorial del respectivo municipio y que se encuentre

“Por el cual se reglamentan asuntos relacionados con el hábitat y la vivienda diferencial y se dictan otras disposiciones”

*en sectores de interés cultural, en el área de influencia o que sean colindantes con un bien inmueble declarado de interés cultural, o que hagan parte de edificaciones declaradas como bienes de interés cultural por autoridades nacionales o locales (...) en suelo rural, tratándose de vivienda dispersa o centros poblados, será aquella ubicada en suelo rural definido dentro del Plan de Ordenamiento Territorial del respectivo municipio, que haya sido declarada por el Ministerio de Cultura como un bien de interés cultural o haga parte de este, o que cuente con un reconocimiento como Patrimonio Cultural de la Nación o sea portadora de manifestaciones del patrimonio cultural de la Nación, haga parte de las manifestaciones incorporadas a la lista representativa de patrimonio cultural inmaterial o de otras prácticas de patrimonio cultural inmaterial reconocidas en instrumentos de identificación y sistemas de registro en los distintos ámbitos territoriales (...).”*

Que, en concordancia con lo anterior, y de acuerdo con el artículo 302 de la Ley 2294 de 2023, se requiere reglamentar las condiciones especiales para la construcción de vivienda diferencial que no cuenta con declaratoria de interés cultural.

Que el reconocimiento de la diversidad étnica y cultural previsto en la Constitución Política hizo surgir un nuevo tipo de relación entre el Estado y su población frente a la diversidad étnica y las culturas constructivas y, en consecuencia, es necesario considerar el derecho propio y los planes de vida de los pueblos indígenas en la implementación de las políticas relacionadas con el desarrollo de vivienda diferencial.

Que la vivienda y su contexto pueden garantizar el respeto y materialización de derechos fundamentales y colectivos, siempre que responda a la dignidad y las necesidades de la población, sus costumbres, tradiciones y cosmovisión. Desde este punto de vista, la vivienda constituye un medio y, por lo tanto, las políticas y actuaciones del Estado para garantizar la vivienda a la población deben diseñarse en procura de los fines superiores que se pueden alcanzar al ofrecer subsidios y programas para el desarrollo, reconocimiento y mejoramiento de la vivienda. En respaldo de lo anterior, la Corte Constitucional ha señalado en Sentencia T-284A de 2012 que *“la Corte atemperó su postura en aras de ofrecer una efectiva salvaguarda de garantías constitucionales que pueden terminar afectadas como resultado de su desconocimiento, y adoptó la tesis de la conexidad, en virtud de la cual, un derecho, como el de la vivienda digna, por más que tuviera un carácter prestacional, era exigible a través de la acción de tutela cuando su desconocimiento comprometiera derechos consagrados en la Carta como fundamentales, tales como el derecho a la vida, a la dignidad humana, a la integridad personal y al mínimo vital, por mencionar algunos”*.

Que la política de vivienda del Gobierno nacional debe partir del precepto de que el hábitat y la vivienda confluyen de tal forma que no es posible desligar uno del otro. Ambos componen una única realidad con la que interactúan sus habitantes. Así, por ejemplo, no se puede desligar el hábitat del territorio y de los medios de vida de la población. Por lo tanto, la oferta institucional y las reglamentaciones en asuntos de ordenamiento territorial, vivienda, agua y saneamiento deben abarcar, atender y dirigirse integralmente a las necesidades y realidades de los hábitats y viviendas de la población colombiana.

“Por el cual se reglamentan asuntos relacionados con el hábitat y la vivienda diferencial y se dictan otras disposiciones”

Que, en vista de lo anterior, es necesario adoptar medidas especiales en materia de licenciamiento urbanístico para los hábitats y viviendas diferenciales, para permitir y facilitar su construcción, intervención, reconocimiento y mejoramiento. Lo anterior, en articulación con el marco normativo vigente en asuntos de ordenamiento territorial.

Que, para atender adecuadamente las necesidades y realidades de la población, la política pública de vivienda debe reconocer que existen diversas culturas inmersas en entornos biodiversos y, por lo tanto, conllevan formas diferentes de relacionamiento con el hábitat.

Que es necesario adoptar medidas para garantizar que en el ejercicio de ordenamiento territorial se identifique el hábitat y la vivienda diferencial. Lo anterior, tomando en consideración que el artículo 3 de la Ley 388 de 1997 establece como fin de la función pública de urbanismo, entre otros, el de “[p]ropender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural”. Además, el artículo 6 de la Ley 388 establece que el ordenamiento territorial “deberá atender las condiciones de diversidad étnica y cultural, reconociendo el pluralismo y el respeto a la diferencia”.

Que, en concordancia con los principios de subsidiariedad y de desconcentración, se reconoce que los entes territoriales tienen un conocimiento más cercano a las realidades locales, pero que la Nación debe liderar, coordinar y apoyar la implementación de políticas públicas y normativas que propicien una adecuada ordenación del territorio, garantizando coherencia en las decisiones que trascienden las fronteras locales.

Que es necesario establecer los parámetros normativos para que los instrumentos de ordenamiento territorial tomen en consideración las condiciones particulares de los hábitats y las viviendas diferenciales, y articular así las decisiones territoriales de uso del suelo con las directrices del orden nacional, y en particular del ordenamiento territorial alrededor del agua.

Que la formulación e implementación de políticas públicas y Planes de Ordenamiento Territorial (POT), requieren una estrecha colaboración y alineación entre los diferentes niveles de gobierno para optimizar los recursos, mejorar la efectividad de las acciones y promover el desarrollo armónico y sostenible de todo el país. Por lo tanto, resulta indispensable la armonización de esfuerzos entre la Nación y los entes territoriales en la ordenación del territorio, con el fin de garantizar la coherencia y efectividad de las políticas públicas, promoviendo un desarrollo territorial equitativo, integral y sostenible, y consolidando la capacidad de gestión y planificación a nivel nacional y local.

Que sería ineficiente que entidades del Gobierno nacional sean las encargadas de definir o señalar los hábitats y viviendas diferenciales, dada la gran cantidad de este tipo de asentamientos que pueden existir, así como la mayor capacidad de las entidades territoriales para evaluar las condiciones de sus territorios. En todo caso, atendiendo al carácter de República unitaria del Estado colombiano (artículo 1 de la Constitución Política), se establecerán directrices y guías para cumplir adecuadamente con esta labor.

“Por el cual se reglamentan asuntos relacionados con el hábitat y la vivienda diferencial y se dictan otras disposiciones”

Que, adicionalmente, se deben implementar medidas para garantizar los derechos de las poblaciones que habitan ancestralmente, en áreas pertenecientes al espacio público, como garantía de acceso a la vivienda digna y con sujeción a precedentes constitucionales de las providencias T-585 de 2008 y T-282/11 que desarrollan criterios frente a los procesos de desalojo, lo cuales serán materializados siempre y cuando se cuenten con garantías de reubicación por parte de los entes territoriales y quienes ejerzan poder policía frente al restablecimiento del espacio público.

Que, el artículo 13 de la Constitución Política autoriza expresamente al Estado para tomar medidas afirmativas en favor de aquellas personas que, por su condición económica, se encuentren en circunstancias de debilidad manifiesta, precepto del que se deriva la posibilidad de tratar en forma privilegiada a estas personas a través de medidas de diferenciación positiva con el fin de eliminar o reducir desigualdades históricas.

Que, conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Constitución Política, es fin esencial del Estado garantizar los derechos de la población, incluyendo aquella que habita en espacio público, máxime cuando se trate de personas que han habitado tradicionalmente estos espacios.

Que, es deber del Estado de proteger el espacio público, como establece el artículo 82 de la Constitución Política, al indicar que “[e]s deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común”; el numeral 1 del artículo 3 de la Ley 388 de 1997, al indicar que es finalidad de la función pública del ordenamiento del territorio “[p]osibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos”; y la Ley 1801 de 2016, especialmente su capítulo II “DEL CUIDADO E INTEGRIDAD DEL ESPACIO PÚBLICO” de la sección “DEL URBANISMO” (artículos 139 y subsiguientes).

Que se cumplieron con las formalidades previstas en los numerales 3 y 8 del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y del artículo 2.1.2.1.14 del Decreto 1081 de 2015.

Que, en mérito de lo expuesto,

#### **DECRETA:**

**ARTÍCULO 1.** Adiciónese el Capítulo 4 al Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, así:

#### **CAPITULO 4 HÁBITAT Y VIVIENDA DIFERENCIAL**

**Artículo 2.2.2.4.1 Objeto.** En el presente capítulo se establecen las normas que generan la articulación multisectorial requerida para reconocer y abordar adecuadamente el hábitat y la vivienda diferencial en la Política Integral del Hábitat, considerando los enfoques territoriales y diferenciales existentes, conforme con los principios y componentes que ahora se establecen. De esta manera se protege y garantiza un hábitat digno para aquellas personas que

“Por el cual se reglamentan asuntos relacionados con el hábitat y la vivienda diferencial y se dictan otras disposiciones”

requieren de un reconocimiento, protección y garantía especial por parte del Estado.

**Artículo 2.2.2.4.2 Hábitat y vivienda diferencial.** El hábitat y la vivienda diferencial está constituido por aquellos asentamientos y/o viviendas dispersas que se desarrollan a partir de las realidades territoriales y en los cuales se incorporan los saberes ancestrales y culturas constructivas de sus habitantes, así como su relación con los medios de vida, para la concepción y desarrollo de soluciones habitacionales particulares, expresadas en las técnicas, tecnologías, uso y transformación de los materiales locales.

Se deberán reconocer como hábitat y vivienda diferencial a aquellos que reúnen las características previstas en los componentes de que trata el artículo 2.2.2.4.4 del presente decreto, y las condiciones técnicas adoptadas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en la resolución de que trata el artículo 2.2.2.4.8 del presente capítulo, sin distinciones al tipo de predios en que se ubican, ya sean de uso público o privado. El reconocimiento especial de los hábitats y viviendas diferenciales establece parámetros sobre la forma en que el Estado debe atender a la población que allí se ubica, aunque no concede por sí mismo derechos de ninguna naturaleza.

Todas las actuaciones que realice el Estado en el hábitat y la vivienda diferencial deben partir del reconocimiento de sus elementos bioculturales, incorporando parámetros técnicos que garanticen condiciones óptimas para la vivienda, el reconocimiento de la vocación del suelo, la minimización del riesgo, adaptación al cambio climático, la sostenibilidad y la integración funcional con el entorno.

Cuando las actuaciones se realicen sobre hábitat y vivienda diferencial que se hayan ubicado tradicionalmente sobre terrenos de bajamar o cualquier otro tipo de territorio que se considere bien de uso público, deben propender por la integridad del espacio público sin desconocer los derechos de la población, entre otros, a la dignidad humana en razón a la ocupación histórica o ancestral sobre el territorio. En los actos administrativos asociados a estas intervenciones y actuaciones, incluyendo los Planes de Gestión del Hábitat, se hará la aclaración de que la implementación de estas medidas afirmativas no representa en ningún caso la transferencia de dominio de las áreas en que se ubican este tipo de bienes ni genera derechos o expectativa sobre los mismos.

**ARTÍCULO 2.2.2.4.3. Principios.** La identificación y el reconocimiento especial del hábitat y la vivienda diferencial se registrá por los siguientes principios:

**1. Reconocimiento de territorios biodiversos y bioculturales:** La actuación en el hábitat y la vivienda diferencial tendrá como pilares fundamentales, el reconocimiento de la biodiversidad de los territorios en que se localiza y la relación intrínseca que se genera entre éste y las poblaciones que lo habitan, que está representada en los aspectos bioculturales que determinan las características particulares de dichos entornos.

El desarrollo del hábitat y la vivienda diferencial se estructurará a partir del reconocimiento de las diferencias geográficas, institucionales, económicas, sociales, ambientales, étnicas y culturales del país, procurando por que se brinden condiciones adecuadas de habitabilidad.

“Por el cual se reglamentan asuntos relacionados con el hábitat y la vivienda diferencial y se dictan otras disposiciones”

2. **Adecuación cultural:** Las actuaciones en el hábitat y la vivienda diferencial deberán tener en cuenta, respetar y fortalecer la expresión de la identidad cultural de cada territorio y los saberes ancestrales de sus pobladores, expresados en los sistemas, materiales y técnicas constructivas tradicionales desarrollados con mano de obra local.
3. **Sostenibilidad:** El hábitat y la vivienda diferencial deben integrar en sus actuaciones, las características que garanticen la salud humana, el confort, la seguridad física, la adecuación funcional, la eficiencia energética, el uso eficiente de los recursos naturales, la recuperación de medios de vida, la vocación del suelo, la mitigación de riesgos a los que se encuentren expuestos sus habitantes; privilegiando la implementación de estrategias basadas en el conocimiento y las capacidades locales, y la integración adecuada con el medio ambiente y su capacidad de resiliencia. Este principio encuentra sustento, entre otros, en los beneficios que en muchas oportunidades ofrece el hábitat y la vivienda diferencial en la labor de protección y/o restauración ecológica.
4. **Fortalecimiento de los medios de vida:** el desarrollo del hábitat y la vivienda diferencial debe promover el fortalecimiento de las cadenas productivas, no sólo en relación con la construcción material de la infraestructura, sino a través del reconocimiento de las actividades productivas que se generan desde la biodiversidad del territorio y la vocación del suelo y que inciden en su transformación.
5. **Construcción colectiva:** el desarrollo del hábitat y la vivienda diferencial, partiendo del diálogo social y la democracia, deberá promover el ejercicio efectivo de participación, apropiación e incidencia en la toma de decisiones sobre las actuaciones en los territorios locales.

**Artículo 2.2.2.4.4. Componentes para la identificación, caracterización, reconocimiento, actuación, intervención y/o fortalecimiento del hábitat y la vivienda diferencial.** En la identificación, caracterización, reconocimiento, intervención y/o fortalecimiento del hábitat y la vivienda diferencial se tendrán en cuenta enfoques territoriales y diferenciales orientados a reconocer características por cada uno de los siguientes componentes:

- a) **Componente poblacional:** En este componente se desarrolla la identificación de los grupos poblacionales asociados con el hábitat y la vivienda diferencial específica, reconociendo los hechos socioculturales presentes en el territorio, para garantizar la conservación, recuperación y sostenibilidad del hábitat biodiverso.
- b) **Componente físico espacial:** En este componente se incluyen los asentamientos, las agrupaciones y/o la vivienda dispersa que, con base en tradiciones históricas y/o culturales, parte de la interrelación entre la diversidad biológica y la diversidad cultural como eje principal para la conformación del hábitat.
- c) **Componente arquitectónico:** En este componente se reconoce la conformación del hábitat a partir de la transferencia comunitaria del

“Por el cual se reglamentan asuntos relacionados con el hábitat y la vivienda diferencial y se dictan otras disposiciones”

conocimiento, considerando así mismo, los saberes ancestrales como fundamento técnico para la concepción del espacio, la funcionalidad y la estética, en relación con el entorno natural y los aspectos socio culturales portadores de rasgos identitarios. También se reconoce el uso de materiales locales y técnicas constructivas tradicionales, que configuran sistemas arquitectónicos basados en culturas constructivas, los ciclos de la naturaleza y, la disponibilidad y punto óptimo de dichos materiales.

**Artículo 2.2.2.4.5. Población objetivo.** La identificación, caracterización, reconocimiento, actuación y/o fortalecimiento del hábitat y la vivienda diferencial de que trata el presente capítulo se dirige a los pueblos indígenas, las comunidades negras, afrocolombianas, raizales, palenqueras, Pueblo Rrom o Gitano; así como el campesinado colombiano y población víctima del conflicto armado incluida en el registro único de víctimas, y que no haya sido sujeto de restitución material, en compensación o equivalencia en el marco de la Ley 1448 de 2011, modificada por la ley 2421 de 2024 o la que haga sus veces, incluyendo para estos últimos un enfoque interseccional. Estas acciones también se dirigirán a la población que por sus condiciones sociales, económicas, ecológicas o sociales merezcan un reconocimiento especial en asuntos de vivienda diferencial, por mandato de las autoridades competentes.

**Artículo 2.2.2.4.6. Reconocimiento especial del hábitat y la vivienda diferencial en el ordenamiento territorial.** En los planes de ordenamiento territorial, así como en los instrumentos que los desarrollen o complementen, se reconocerán los asentamientos y/o viviendas dispersas que conforman el hábitat y la vivienda diferencial, conforme con los principios, enfoques y componentes establecidos en el presente capítulo y teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) En el Plan de Ordenamiento Territorial y/o los instrumentos que lo complementen y desarrollen se reconocerán las condiciones y formas de ocupación del asentamiento y/o de las viviendas dispersas conforme a las condiciones particulares propias del hábitat estudiado y a lo dispuesto en los planes de vida (pueblos indígenas), planes de etnodesarrollo (consejos comunitarios) y plan del buen largo camino (Pueblo Rrom), según aplique.
- b) En los instrumentos de planeación que complementen y desarrollen el Plan de Ordenamiento Territorial se preverán normas especiales sobre porciones específicas del territorio, para atender adecuadamente las realidades y necesidades que se presentan en los perímetros donde se desarrollan el hábitat y la vivienda diferencial, y el tratamiento de sus bordes. Además, en estos instrumentos podrán preverse gestiones y proyectos para garantizar los derechos de la población que se ubica en hábitats y viviendas diferenciales.
- c) Cuando en el Plan de Ordenamiento Territorial no se hayan identificado o delimitado los perímetros de los asentamientos y/o la vivienda rural dispersa, los instrumentos que complementen y/o desarrollen el POT podrán hacer esta identificación conservando los parámetros normativos propios para cada suelo establecidos en el presente decreto y en la norma vigente aplicable para la clasificación del suelo.

“Por el cual se reglamentan asuntos relacionados con el hábitat y la vivienda diferencial y se dictan otras disposiciones”

- d) La incorporación de la gestión del riesgo de desastres deberá velar por la no materialización del riesgo en los territorios. En zonas donde exista hábitat y vivienda diferencial se identificarán las condiciones y prácticas de la cultura local buscando integrar su conocimiento sobre los fenómenos amenazantes que puedan afectar dichos territorios y la adaptación frente a los mismos, reconociendo sus formas de ocupación conforme con las condiciones diferenciales del hábitat estudiado y a lo dispuesto en los planes de manejo y ordenación de las comunidades ancestrales y étnicas.

Esta incorporación de la gestión de riesgo se realiza de forma gradual conforme con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.3.1.2 del presente Decreto, iniciando con la elaboración de los estudios básicos para la revisión o expedición de Planes de Ordenamiento Territorial (POT), cuyo alcance abarca la delimitación y zonificación de las áreas de amenaza. Esta primera aproximación al conocimiento del riesgo de desastres velará por integrar dentro de las variables de análisis para la zonificación de la amenaza criterios asociados al conocimiento ancestral de los fenómenos amenazantes, así como el reconocimiento de los mecanismos de adaptación de las comunidades como medidas de intervención no estructurales, en el marco del principio de Adecuación Cultural que se define en el artículo 2.2.2.4.2 del presente Decreto.

En la elaboración de estudios detallados se adelantará una evaluación para garantizar la incorporación de la gestión del riesgo de desastres en los territorios que cuenten con un reconocimiento especial de hábitat y vivienda diferencial. Esta evaluación se adelantará siempre que en dichos territorios existan algunas particularidades tales como la identificación de condiciones de amenaza y/o riesgo; antecedentes, registros o reportes de situaciones de desastre; o cualquier condición física, social, ambiental, administrativa, jurídica o de desarrollo que puedan incrementar el riesgo. Dicha evaluación deberá considerar los siguientes aspectos:

1. Se incorporará el conocimiento de las comunidades y su relación ancestral con los escenarios de riesgo. Se deberá partir de la identificación y caracterización de los fenómenos amenazantes con incidencia en los territorios (tales como inundaciones, movimientos en masa, etc.), la definición de mecanismos de resiliencia y adaptación que hayan concebido las comunidades y la identificación de los principales factores físicos que generen riesgo de desastres. Se propenderá por una construcción del conocimiento de forma holística entre los actores involucrados en la elaboración de los estudios detallados, en conformidad con el principio de Construcción Colectiva que se define en el artículo 2.2.2.4.3 del presente Decreto.
2. Se garantizará una relación directa e incluyente de los saberes culturales, integrando la gestión institucional y comunitaria como el medio participativo para gestionar el riesgo en los territorios.
3. La vivienda diferencial debe ser concebida como una herramienta para el incremento de la resiliencia y la reducción del riesgo dentro de los análisis de fragilidad y vulnerabilidad, conforme al principio de Sostenibilidad que se define en el artículo 2.2.2.4.3 del presente Decreto.

“Por el cual se reglamentan asuntos relacionados con el hábitat y la vivienda diferencial y se dictan otras disposiciones”

4. Las tipologías constructivas particulares del hábitat y la vivienda diferencial en el diseño de soluciones habitacionales pueden plantearse como alternativas para la reducción del riesgo, en virtud del principio de Adecuación Cultural definido en el artículo 2.2.2.4.3 del presente Decreto.
5. Se analizarán las dinámicas de ocupación particulares del hábitat diferencial para concebir estrategias y alternativas para la mitigación del riesgo, siempre y cuando estas no contribuyan a la materialización de nuevos escenarios de riesgo.

**Parágrafo 1.** Para aquellas zonas con hábitats y viviendas diferenciales en las cuales se hayan realizado estudios detallados de riesgo y que no hayan tenido en cuenta las características descritas en el presente artículo, se deberán actualizar los estudios detallados incorporando el enfoque diferencial para reevaluar la mitigabilidad o no del riesgo ya evaluado.

**Parágrafo 2.** Cuando aplique, en el marco del proceso de formulación y adopción del Plan de Gestión del Hábitat se podrán adelantar acciones orientadas a desarrollar el hábitat y la vivienda diferencial, conforme con lo establecido en el Capítulo 4 al Título 4 de la Parte 2 del Libro 2 del presente decreto y las condiciones propias determinadas para el hábitat y la vivienda diferencial de que trata el presente capítulo.

**ARTÍCULO 2.2.2.4.7. Identificación de saberes ancestrales en las prácticas constructivas.** Para el reconocimiento especial de prácticas constructivas alternativas y con enfoque diferencial se deberán identificar, valorar e incorporar en las normas los conocimientos y prácticas asociadas a la construcción del hábitat en entornos urbanos y rurales representativos de los pueblos y comunidades étnicas de que trata el artículo 2.2.2.4.5 del presente capítulo, relacionadas con las dinámicas cotidianas que forman parte de la movilización de conocimientos locales y vecinales; pudiéndolos potencializar con conocimientos contemporáneos.

**Artículo 2.2.2.4.8. Categorías del hábitat y la vivienda diferencial.** Las categorías del hábitat y vivienda diferencial a partir de las cuales se identificarán las formas de gestión y organización, así como sus condiciones técnicas, serán adoptadas por Resolución del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, conforme a los principios, componentes y demás aspectos dispuestos en el presente capítulo.

**Parágrafo.** La vivienda de interés cultural, definida en el artículo 6 de la Ley 2079 de 2021, constituye una categoría del hábitat y la vivienda diferencial y debe cumplir con lo dispuesto en la Ley 397 de 1997, la parte IV del Libro II del Decreto 1080 de 2015 o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan, así como las condiciones que al respecto defina el Ministerio de las Culturas, las Artes y los Saberes. Podrán aplicarse las disposiciones previstas en el presente capítulo a las viviendas de interés cultural, en caso de que la población que las habite así lo solicite a las autoridades correspondientes.

**Artículo 2.2.2.4.9. Licencias urbanísticas y Reconocimiento de edificaciones en el hábitat y la vivienda diferencial.** La expedición de todas las licencias urbanísticas en sus distintas modalidades y la ejecución de

“Por el cual se reglamentan asuntos relacionados con el hábitat y la vivienda diferencial y se dictan otras disposiciones”

las actuaciones en el área identificada para el hábitat y vivienda diferencial se sujetarán a lo previsto en la Ley 388 de 1997, el presente capítulo, y a lo dispuesto por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en la resolución de que trata el artículo 2.2.6.8.7 del presente Decreto.

Para el reconocimiento de edificaciones que conforman el hábitat y vivienda diferencial se aplicarán las normas vigentes en materia de usos del suelo y aquellas que no desconozcan los mecanismos y materiales alternativos de construcción, en los términos en que se haya dispuesto en el acto administrativo que reconoce el carácter diferencial de cada hábitat y vivienda diferencial. Estos trámites de reconocimiento se desarrollarán atendiendo lo dispuesto en la reglamentación mencionada en el artículo 2.2.2.4.7 del presente decreto y Ley 1848 de 2017.

Para las actuaciones de que trata el presente artículo se aplicarán las normas de sismorresistencia contenidas en la Ley 400 de 1997 y Norma técnica NSR-10, desarrolladas por la comisión asesora permanente, en aquellos aspectos que no resulten contrarios al mecanismo o materiales alternativos de construcción propio de cada hábitat y vivienda diferencial, siempre que estos garanticen la seguridad de los habitantes; los vacíos de dichas normas se subsanarán con base en lo dispuesto en el acto administrativo que reconoce el carácter diferencial de cada hábitat y vivienda diferencial y la reglamentación mencionada en el artículo 2.2.2.4.7 del presente decreto.

**Parágrafo 1.** Lo dispuesto en el presente artículo se aplicará sin perjuicio de lo dispuesto en el parágrafo 6 del artículo 6 de la Ley 3 de 1991.

**Parágrafo 2.** En ningún caso el trámite para la autorización de intervención, construcción y mejoramiento de vivienda diferencial podrá ser objeto de cobro de expensas por parte de las autoridades competentes.

Los municipios y distritos podrán contemplar incentivos y beneficios tributarios para el hábitat y la vivienda diferencial.

**Parágrafo 3.** Para el reconocimiento de las edificaciones las administraciones municipales o distritales podrán expedir la orden administrativa de que trata el artículo 6 de la Ley 1848 de 2017, o la norma que lo modifique o sustituya. Estas actuaciones estarán dirigidas a obtener el reconocimiento de edificaciones en las condiciones establecidas para el asentamiento, agrupación y/o vivienda dispersa que haga parte del hábitat y vivienda diferencial.

**Artículo 2.2.2.4.10. Gestión de recursos y fortalecimiento del Hábitat y la Vivienda Diferencial.** El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Fonvivienda y demás entidades del Gobierno Nacional podrán apoyar técnica y financieramente a las entidades territoriales y/o grupos poblacionales en la elaboración de los estudios y los trámites asociados a la actuación, identificación, caracterización, reconocimiento, intervención y/o fortalecimiento del hábitat y la vivienda diferencial.

El apoyo técnico y/o financiero podrá gestionarse a través de los Planes de Gestión del Hábitat de que trata el presente decreto y podrá ser concurrente y complementario a otros tipos de financiamientos o con el subsidio familiar de vivienda.

“Por el cual se reglamentan asuntos relacionados con el hábitat y la vivienda diferencial y se dictan otras disposiciones”

**Artículo 2. Vigencias y derogatoria.** El presente decreto rige a partir del día siguiente de la fecha de su publicación, y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá, D.C., a los

LA MINISTRA DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO,

**HELGA MARÍA RIVAS ARDILA**