**Rama Legislativa del Poder Público**

**Comisión Séptima Constitucional Permanente**

**Legislatura 2024-2025**

**TEXTO DEFINITIVO APROBADO EN PRIMER DEBATE DEL PROYECTO DE LEY No. 261 de 2024 CÁMARA – 094 DE 2023 SENADO “POR LA CUAL SE DICTAN DISPOSICIONES ESPECIALES PARA LA CONSOLIDACIÓN Y MEJORAMIENTO DEL HÁBITAT Y LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO RURAL (VIS-VIP) EN EL TERRITORIO NACIONAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.**

(Aprobado en la Sesión presencial del 4 de diciembre de 2024, Comisión VII Constitucional Permanente de la H. Cámara de Representantes, acta No. 19)

**EL CONGRESO DE COLOMBIA**

**DECRETA:**

**Artículo 1°. Objeto.** La presente Ley tiene como objeto promover la consolidación del hábitat, la edificación y el mejoramiento de las condiciones habitacionales en las zonas rurales, mediante la creación de instrumentos y la fijación de criterios que tengan en cuenta las particularidades de los territorios.

**Artículo 2°. Definiciones.** Para efecto de la presente ley se entenderán los siguientes conceptos:

**1. Vivienda rural.** Es una unidad que puede ser productiva, familiar, organizacional, comunitaria y cultural, situada en un espacio geográfico delimitado dentro de las zonas rurales. Esta vivienda no sólo puede servir como medio de trabajo, sino también como el epicentro de relaciones biológicas y sociales que sustentan la vida comunitaria en la ruralidad. Su vocación puede ser tanto habitacional como productiva, adaptándose a las distintas necesidades y realidades de las comunidades rurales.

**2. Vivienda rural dispersa de interés rural.** Es la unidad habitacional localizada en el suelo rural de manera aislada que se encuentra asociada a las formas de vida del campo y no hace parte de centros poblados rurales ni de parcelaciones destinadas a vivienda campestre.

**3. Vivienda rural nucleada de interés social.** Es el conjunto de viviendas localizadas en suelo rural que se agrupan en un espacio delimitado, estas viviendas se comportan como réplica de varias unidades habitacionales (casalote) autosuficientes que están distanciadas de manera tal que exista independencia, pero que se relacionen entre sí, mediante el concepto de productividad agrícola o pecuaria. Además, se deberá incluir el desarrollo de infraestructura para la prestación de servicios básicos como agua potable, acueducto y saneamiento dependiendo del volumen y cantidad poblacional.

**4. Subsidio para adquisición de vivienda usada.** Es la modalidad de subsidio que permite adquirir una vivienda usada, entendiéndose por ésta aquella que, estando terminada ya ha sido habitada.

**5. Subsidio para construcción de vivienda rural.** Es el subsidio al cual accede una persona para la construcción de vivienda en zona rural, en un terreno en el cual ejerza derecho o que habite, y en el que no exista solicitud de restitución de tierras o el predio se encuentre inscrito en el Registro Único de Predios y

Territorios Abandonados (RUPTA).

En los casos en los que se ejercen derechos de posesión, el predio sobre el cual se pretende realizar la construcción, no puede ser objeto de proceso judicial o policivo de las acciones establecidas en los artículos 946 y 972 del Código Civil. Además, la persona solicitante deberá acreditar que cumple con los requisitos de ser poseedor de acuerdo con los artículos 762 y 768 del Código Civil. Esta acreditación se puede realizar mediante certificado de sana posesión expedido por junta de acción comunal, alcaldía municipal o distrital, cabildo indígena o junta de consejo comunitario. Adicionalmente, previo a otorgar el subsidio, la entidad deberá enviar una comunicación al propietario que aparezca registrado en el certificado de libertad y tradición para que se pronuncie, dentro de los 15 días siguientes a la notificación, sobre la posesión alegada. En caso que el propietario alegue que su predio está siendo invadido, no se aprobará el subsidio.

**6. Mejoramiento de vivienda.** Modalidad por la cual una persona beneficiaria del subsidio de vivienda supera una o varias de las carencias básicas de vivienda y tiene por objeto mejorar las condiciones sanitarias de espacio, servicios públicos y calidad de estructura de las viviendas a través de intervenciones de tipo estructural que pueden incluir obras de mitigación de vulnerabilidad o mejoras locativas.

**7. Bioconstrucción.** Es una forma de elaboración espacial respetuosa con el ambiente (seres vivos) y con criterio sostenible, encaminada a priorizar el uso de materiales naturales y locales, hacer uso de la eficiencia energética, uso racional del agua, y fomentar el ciclo cerrado de materiales, mediante prácticas, técnicas y sabiduría ancestral con un mínimo impacto del entorno social y natural.

**Artículo 3°.** **Principios.** La formulación y ejecución de la política de

vivienda de interés social y prioritario rural (VIS-VIP), se hará en aplicación

de los siguientes principios rectores:

**1. Enfoque territorial:** la construcción y el mejoramiento de la vivienda de interés social y prioritario rural deberá tener en cuenta las particularidades climáticas y geográficas, las prácticas culturales, sociales y la composición familiar, los materiales predominantes en los territorios, la transmisión y preservación de los saberes locales de construcción sin que esto impida la implementación de modelos o técnicas de construcción innovadoras y sostenibles, y las condiciones particulares territoriales para la provisión de servicios públicos.

**2. Participación y Capacitación:** los habitantes de las zonas donde se implementarán las medidas de construcción y mejoramiento de la vivienda rural participarán en los procesos de diseño, ejecución y seguimiento. Las autoridades encargadas de la ejecución de las medidas de la presente Ley priorizarán el uso de la mano de obra local.

Se fomentarán programas de capacitación técnica dirigidos a los habitantes de las zonas rurales, con el fin de desarrollar competencias en diseño, construcción, mantenimiento y mejora de viviendas.

En caso de no contar con mano de obra local disponible, se podrán optar por otras fuentes o medios para obtener la mano de obra atendiendo a las necesidades y dinámicas culturales y sociales propias de su región.

**3. Desarrollo progresivo:** posibilidad de planificar de manera progresiva la construcción de vivienda de acuerdo con las necesidades de los habitantes y posibilidades económicas de los hogares y sus comunidades, teniendo en cuenta las normas de edificabilidad y volumetría establecidas por los municipios y distritos en los planes de Ordenamiento Territorial, Plan Básico de Ordenamiento territorial y Esquema de Ordenamiento Territorial.

**4. Eficiencia y sostenibilidad en la ejecución:** la construcción y el mejoramiento de la vivienda de interés social y prioritario rural deberá propender por garantizar los menores costos de extracción, procesamiento y transporte de materiales, y en el proceso de construcción, siempre que salvaguarden la salud y la integridad de los trabajadores que los manipulan y posteriormente las personas que estén en contacto en la vivienda y dichos materiales sean respetuosos del entorno y el medio ambiente.

**5. Excepcionalidad del reasentamiento:** Las intervenciones para la construcción y mejoramiento de vivienda de interés social y prioritario rural (VIS-VIP) se realizarán preferentemente en el lugar de residencia habitual de los beneficiarios. El reasentamiento será de carácter excepcional y procederá únicamente cuando los beneficiarios lo autoricen expresamente o cuando el suelo no es apto para la construcción, de acuerdo con la normatividad vigente en materia de riesgo y uso del suelo.

**6. Promoción de la vivienda rural como unidad de producción:** en los casos en que la vivienda sea necesaria para garantizar la subsistencia económica de los habitantes deberá promoverse el ambiente doméstico como una unidad de producción. Se articulará este principio con el concepto de Unidad Agrícola Familiar de la Ley 160 de 1994.

**7. Igualdad:** las entidades involucradas deberán promover la participación en la adopción de decisiones relacionadas con la política de Estado para hacer efectivo el derecho a la vivienda digna y al hábitat, promoverán la igualdad material en el acceso a los beneficios de la vivienda, subsidios y el acceso al crédito.

**8. Enfoque diferencial y de interseccionalidad:** El Estado garantizará el enfoque diferencial y de interseccionalidad en razón a la edad, sexo, pertenencia étnica, discapacidad, familias numerosas, familias con hijos, madres y padres cabeza de familia, entre otras características individuales y comunitarias, para garantizar la igualdad material en la formulación e implementación de la política pública.

**9. Priorización de comunidades y familias vulnerables y víctimas del conflicto armado:** El Estado priorizará la atención de comunidades y familias en situación de vulnerabilidad o riesgo, así como de municipios PDET, ZOMAC, y a las personas incluidas en el Registro Único de Víctimas, garantizando su acceso efectivo a los derechos consagrados en la ley.

**10. No discriminación:** todas las personas tendrán garantizados los derechos establecidos en esta Ley sin ninguna discriminación por razones de sexo, raza, origen nacional o familiar, lengua, religión, opinión política o filosófica.

**11. Legalidad:** las disposiciones de la presente ley, se aplicarán sin perjuicio de las leyes que sobre subsidios, propiedad, posesión, titularidad, derechos de propiedad y dominio existan, así como las disposiciones que sobre ordenamiento territorial hayan sido establecidas por las autoridades locales y territoriales.

**12. Prevención y valoración del riesgo:** la construcción y mejora de viviendas rurales no se podrá realizar en zonas de alto riesgo no mitigable, o cuya mitigación de riesgo no haya sido realizada previamente por la autoridad competente.

**13. Protección del Patrimonio Cultural y Arquitectónico:** en el marco de la ejecución de los programas de construcción y mejoramiento de vivienda de interés social y prioritario rural (VIS-VIP), se promoverá la implementación de construcciones tradicionales que forman parte de las prácticas culturales y arquitectónicas de las respectivas comunidades rurales.

**Parágrafo.** Lo dispuesto en el presente artículo será armonizado con las disposiciones de la política nacional en la materia y el principio constitucional de autonomía territorial.

**Artículo 4°. Reglamentación.** Teniendo en cuenta los principios rectores expuestos en el artículo 3 de la presente Ley, el Gobierno nacional, a través del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, impulsará la revisión, evaluación y modificación del Plan Nacional de Construcción y Mejoramiento de Vivienda de Interés Social Rural (PNVISR) en el marco de la Política Pública de Vivienda de Interés Social Rural, la cual deberá incluir los criterios de sismoresistencia, diseño estructural, materiales de construcción, abastecimiento de agua no apta para consumo humano, abastecimiento agua potable, acueducto, alcantarillado, electrificación rural, saneamiento básico y la posibilidad de abastecimiento con fuentes de energía no convencional de energías renovables.

El PNVISR deberá incorporar, dentro de sus estrategias, la planificación de programas de capacitación dirigidos a la población local. Estos programas estarán orientados al desarrollo de habilidades y conocimientos necesarios para la participación activa en la construcción, mejoramiento y mantenimiento de las viviendas rurales, garantizando el uso de técnicas sostenibles y eficientes que promuevan el bienestar de la comunidad.

Para ello contará con un plazo de hasta seis (6) meses contados a partir de la entrada en vigencia de la presente ley.

**Parágrafo 1.** El área mínima para una vivienda de interés social rural deberá ser siempre superior al área mínima exigida para una vivienda de interés social urbana. En todo caso deberá responder a un análisis de cada territorio, que responda a las características socio-culturales y climáticas que den cuenta del derecho a una vivienda digna.

**Parágrafo 2.** La norma técnica definirá las condiciones para que la vivienda pueda acceder a proyectos de abastecimiento de energía a través de tecnologías no convencionales de energías renovables como podría ser un sistema de paneles solares, inversor o electrolizador (para generar hidrógeno) y baterías, entre otros, que entreguen energía para la satisfacción de las necesidades básicas.

**Parágrafo 3.** Se dará prioridad a la bioconstrucción de edificaciones de uno y dos pisos en materiales biodegradables como el adobe, la tapia pisada, bahareque, guadua, entre otros, según lo establecido en las normas técnicas.

**Artículo 5°.** **Recursos.** El Gobierno nacional deberá gestionar nuevas fuentes de recursos para la construcción y mejoramiento de vivienda rural o redistribuirá el presupuesto apropiado para vivienda social y prioritaria entre las zonas del país que presenten mayor déficit, para garantizar la satisfacción progresiva del derecho a la vivienda digna de la población objeto de esta ley, de acuerdo con el Marco Fiscal de Mediano Plazo y del Marco de Gasto de Mediano Plazo.

**Artículo 6°. Mejoramientos de vivienda de interés social rural bajo condiciones especiales.** No se requerirá de licencias de construcción en la ejecución de soluciones individuales de mejoramiento de vivienda de interés social rural con recursos públicos cuando estos sean ejecutados a través de modelos de ejecución en que participen entidades territoriales y entidades operadoras, y estas garanticen que cumplirán con las normas de sismo resistencia, ordenamiento territorial y protección ambiental al momento de la asignación del subsidio. Este requisito se cumplirá mediante certificación expedida por el interventor del proyecto.

**Parágrafo 1.** Lo planteado en el presente artículo contempla las disposiciones establecidas en el artículo 9 del Decreto Ley 890 de 2017.

**Parágrafo 2.** Para el caso de las viviendas rurales que se encuentren en zonas de riesgo mitigable, estas solo se podrán intervenir o desarrollar con posterioridad a las obras de mitigación, teniendo en cuenta lo establecido en las normas que regulen la materia por parte de la autoridad municipal o distrital. No se podrán construir o mejorar viviendas rurales ubicadas en zonas de alto riesgo no mitigable o cuyo riesgo no haya sido mitigado previamente.

**Parágrafo 3.** La Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres con el apoyo de los entes territoriales se encargará de construir planes de prevención y mitigación para las viviendas rurales en zonas de alto riesgo mitigable.

**Parágrafo 4.** La Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres implementará un programa dirigido a realizar estudios técnicos de riesgo en zonas rurales, en aquellas zonas donde no se cuente con dichos estudios. Dicho programa priorizará áreas dispersas y aisladas, garantizando decisiones informadas en construcción y desarrollo rural.

No obstante, en ausencia de un estudio técnico por parte de la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres, los proyectos de vivienda rural podrán ejecutarse siempre y cuando se ajusten estrictamente a los lineamientos de la entidad territorial competente en materia de ordenamiento territorial y gestión de riesgo, y que no se ubiquen en zonas de alto riesgo no mitigable o cuyo riesgo no haya sido previamente mitigado.

**Parágrafo 5.** Las entidades territoriales y operadoras que refiere el presente artículo deberán reportar al Ministerio de Vivienda, al Departamento Nacional de Planeación y a la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres, cada proyecto de solución individual en esta modalidad para lo de su competencia; y deberán quedar registrados dentro de la gestión catastral del municipio.

**Parágrafo 6.** Los planes, programas y estudios que realice la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres para la consolidación, mejoramiento y construcción de vivienda de interés social y prioritario rural se regirán por el Estatuto General de Contratación. La Entidad no podrá contratar estos aspectos bajo las normas de derecho privado, ni siquiera cuando se declare la situación de desastre o calamidad pública.

**Artículo 7°.** **Reconocimiento de existencia de edificaciones de vivienda social rural.** El reconocimiento de existencia de edificaciones de vivienda social rural es la actuación por medio de la cual el curador o la autoridad municipal o distrital competente, declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos destinados a vivienda en suelo rural que se ejecutaron sin obtener la respectiva licencia. Para ello, será aplicable la norma técnica referida en el artículo 4 de esta Ley.

En la ejecución de soluciones individuales de mejoramiento vivienda de interés social rural con recursos públicos ejecutados a través de modelos de ejecución en que participen entidades territoriales y entidades operadoras, estas últimas deberán solicitar a la autoridad correspondiente el reconocimiento de existencia de edificación de vivienda social rural.

**Parágrafo 1.** El reconocimiento de edificaciones de vivienda social rural no se podrá realizar cuando estas se encuentren ubicadas en: (i) baldíos de la Nación no adjudicables; (ii) Parques Nacionales Naturales; (iii) predios con solicitudes pendientes o en proceso de restitución conforme a la Ley 1448 de 2011, el Decreto Ley 4633 de 2011 y el Decreto Ley 4635 de 2011; (iv) predios en proceso de extinción de dominio; ó (v) predios en zonas de alto riesgo no mitigable.

**Parágrafo 2.** El reconocimiento de edificaciones de vivienda de interés social rural también procederá cuando el suelo haya sido adjudicado o haya culminado el proceso de restitución de tierras.

**Parágrafo 3.** En los predios ubicados en Parques Nacionales Naturales y Zonas de Reserva Forestal que estén siendo poseídos y ocupados se llevará a cabo una Zonificación Ambiental Participativa y planes de comanejo, con el fin de darle una solución de vivienda para las personas que habitan en estos espacios. La zonificación y planes de comanejo deberán respetar las normas de protección y uso de suelo permitido por las autoridades ambientales competentes.

**Artículo 8°.** **Actos jurídicos e inscripción de actos de reconocimiento de edificaciones.** Los actos jurídicos y la inscripción de los actos de reconocimiento de edificaciones que recaigan sobre predios rurales que cuenten con una unidad de vivienda de interés social rural se liquidarán como actos sin cuantía cuando el beneficiario sea persona natural y la unidad de vivienda sea susceptible de mejoramiento o reforzamiento estructural. Cuando el curador o la autoridad municipal o distrital competente declare la existencia de edificaciones de vivienda social rural, deberá remitir oficiosamente a la entidad competente para su inscripción.

**Parágrafo.** El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en coordinación con la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres y demás entidades competentes, prestarán el servicio de asistencia técnica a los municipios de quinta (5) y sexta (6) categoría, en el desarrollo de los actos jurídicos y la inscripción de los actos de reconocimiento de edificaciones de los que hace mención el presente artículo.

**Artículo 9°.** Modifíquese el artículo 9 del Decreto Ley 890 de 2017 de la siguiente manera:

**Artículo 9o. Administración y ejecución de los subsidios de interés social rural y prioritario rural.** El subsidio familiar de vivienda de interés social rural y prioritario rural será administrado y ejecutado por el Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda), en observancia de la normativa legal vigente y en coordinación con el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, y el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural.

La entidad o entidades operadoras deberán cumplir, como mínimo, con los siguientes requisitos:

1. Contar con experiencia mínima de dos (2) años en la estructuración y ejecución de proyectos públicos de infraestructura y vivienda.

2. Que la persona jurídica y su representante legal no se encuentren incursos en las causales de inhabilidades e incompatibilidades establecidas en la normativa legal vigente.

En todo caso, la Agencia de Desarrollo Rural o Fiduagraria S. A., o quien haga sus veces, podrán actuar como entidad operadora en los términos y condiciones que para tal efecto defina el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, previa recomendación de la Comisión Intersectorial de Vivienda de Interés Social Rural. Así mismo, a solicitud del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, podrá actuar como operadora la entidad que postule el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio ante la Comisión intersectorial de Vivienda de Interés Social Rural, previo cumplimiento de las normas que regulen la materia.

**Parágrafo 1.** En el marco de la legislación ambiental, para la ejecución de las soluciones de vivienda de interés social rural dispersas, nuevas o mejoradas, desarrolladas con recursos provenientes de subsidios familiares de vivienda nacionales o territoriales, con soluciones individuales de saneamiento básico para la gestión de sus aguas residuales domésticas, tales como sistemas sépticos, no se requerirá de la obtención del permiso de vertimientos, siempre y cuando cumplan desde su diseño con los parámetros definidos en el reglamento técnico del sector de agua potable y saneamiento básico. Sin perjuicio de lo anterior, la autoridad ambiental competente, como administradora de los recursos naturales renovables, realizará seguimiento a dicho sistema, evaluará su impacto sobre la condición ambiental de la cuenca, y ordenará los ajustes a que haya lugar.

Lo dispuesto en el presente parágrafo también aplicará para los proyectos de vivienda rural dispersa que desarrolle el Fondo de Adaptación en ejercicio de sus competencias.

**Parágrafo 2.** Para la ejecución de soluciones individuales de vivienda de interés social y prioritario rural, nuevas o mejoradas, desarrolladas con recursos provenientes de subsidios familiares de vivienda nacionales o territoriales, no se requerirá de la obtención de licencia de construcción, siempre y cuando la entidad operadora del subsidio o la entidad territorial garanticen que el diseño de las soluciones de vivienda cumplen con lo dispuesto en la norma colombiana de sismorresistencia vigente al momento de la asignación del subsidio y los planes de ordenamiento territorial.

Lo dispuesto en el presente parágrafo también aplicará para los proyectos que contemplen soluciones individuales de vivienda rural que desarrolle el Fondo de Adaptación en ejercicio de sus competencias.

La entidad operadora del subsidio familiar de vivienda de interés social y prioritario rural remitirá semestralmente, a la autoridad competente en materia de expedición de licencias de construcción, el listado de soluciones de vivienda subsidiadas.

**Parágrafo 3.** El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio deberá garantizar que Juntas de Acción Comunal, cooperativas, organizaciones y asociaciones campesinas, organizaciones o comunidades étnicas, y de víctimas puedan ser entidades operadoras del subsidio familiar de vivienda de interés social rural. Para ello, el Ministerio reglamentará los mecanismos de participación de estas entidades y creará programas de apoyo técnico para la presentación de propuestas por estas.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en coordinación con el Ministerio del Interior y demás entidades competentes, reglamentarán para estas entidades los requisitos de acuerdo a la capacidad operativa de las mismas.

**Parágrafo 4.** El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio junto con el Servicio Nacional de Aprendizaje deberán generar espacios de capacitación técnica a las Juntas de Acción Comunal, organizaciones y asociaciones campesinas, étnicas y de víctimas para que puedan desarrollar la función de entidades operadoras SFVISR, de acuerdo con los lineamientos de la norma técnica especial que se menciona en la presente ley.

**Parágrafo 5.** En la ejecución de los recursos a través de entidades operadoras se deberá contar con un representante del Ministerio Público del orden municipal y departamental, así como un supervisor y un interventor. En el caso de los interventores, estos deberán ser una entidad independiente de las instituciones financiadoras y las entidades operadoras.

**Parágrafo 6.** El giro de los recursos a las entidades operadoras deberá ser gradual, conforme avance la respectiva obra y de acuerdo con los informes que se emitan por parte del respectivo supervisor estatal y el interventor. En los casos en que la entidad operadora sean juntas de acción comunal, cooperativas, organizaciones y asociaciones campesinas, así como organizaciones o comunidades étnicas, el anticipo no podrá ser superior al 55% del valor total del subsidio. En los demás casos, el anticipo no podrá ser superior al 50% del valor total del subsidio.

**Parágrafo 7.** El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio incluirán medidas diferenciales y puntajes adicionales en los procesos de selección que realice la Comisión intersectorial de Vivienda de Interés Social Rural para elegir entidades operadoras de la ejecución del subsidio de vivienda rural para incentivar la participación de juntas de Acción Comunal, cooperativas, organizaciones y asociaciones campesinas, así como organizaciones o comunidades étnicas.

**Artículo 10. Mecanismos de promoción de crédito y financiación.** Dentro de las acciones de formulación de la política de vivienda de interés social y prioritario rural, podrán incluirse mecanismos de promoción del crédito hipotecario para vivienda rural y de leasing habitacional para vivienda rural, con tasas de interés preferentes y condiciones crediticias diferenciales.

**Parágrafo 1.** En aplicación de lo dispuesto en este artículo, podrán financiarse con cargo al presupuesto de inversión de la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda de interés social y prioritario rural, el costo de las primas y demás gastos asociados a la expedición de garantías por parte del Fondo Nacional de Garantías encaminadas a respaldar el acceso a créditos hipotecarios y operaciones de leasing habitacional para la adquisición de unidades de vivienda rural, en los términos que establezca el Gobierno nacional.

**Parágrafo 2.** El porcentaje de recursos proveniente de las inversiones forzosas del Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario (FINAGRO), destinado para la financiación de vivienda de interés social y prioritario rural de que trata el artículo 32 de la Ley 546 de 1999 podrá utilizarse para la financiación de todas las actividades relacionadas con la promoción, desarrollo y adquisición de soluciones de vivienda rural. El Gobierno Nacional reglamentará los incentivos necesarios para la efectiva utilización de este porcentaje, dentro de los cuales podrán incluirse la utilización de tasas compensadas para desarrolladores de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario Rural y la cobertura a la tasa de interés de que trata el parágrafo 3 del artículo 26 de la Ley 1469 de 2011.

**Parágrafo 3.** El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio como entidad responsable de dirigir la ejecución de la política de vivienda de interés social rural, junto con el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural y el Banco Agrario, establecerán programas de créditos de vivienda para las zonas rurales dispersas y centros poblados.

**Parágrafo 4.** El Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario (FINAGRO) y el Fondo de Fomento para las Mujeres Rurales (FOMMUR) incentivarán créditos hipotecarios para el acceso a vivienda rural dispersa para madres y padres cabeza de familia.

**Artículo 11.** **Recursos destinados por las Cajas de Compensación familiar.** Las cajas de compensación familiar podrán destinar recursos para la adquisición, construcción o mejoramiento de vivienda rural en otros lugares por fuera de su jurisdicción.

En el caso de compra y construcción de vivienda procederá únicamente cuando se verifique que el hogar potencialmente beneficiario no cuenta con otra vivienda.

**Artículo 12.** **Acceso a subsidio familiar de vivienda rural usada.** El subsidio familiar de vivienda, otorgado por las cajas de compensación familiar con cargo a los recursos que estas administran, podrá ser utilizado para adquisición de vivienda rural usada, el cual se otorgará a trabajadores afiliados, cuyo grupo familiar cuente con un ingreso igual o inferior a cuatro (4) SMMLV, previa verificación técnica y jurídica del estado del inmueble.

Las familias beneficiarias del subsidio familiar de vivienda usada rural otorgado por las cajas de compensación familiar y que su grupo familiar cuente con un ingreso igual o inferior a dos (2) SMMLV podrán acceder simultáneamente al subsidio público de vivienda en la modalidad de mejoramiento, que les permita tener una solución de vivienda en condiciones dignas de habitabilidad.

El Gobierno nacional, a través del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, dentro de los seis (6) meses siguientes a la promulgación de esta ley, reglamentará este aspecto.

**Artículo 13. Exclusiones de aplicación**. Las disposiciones de la presente Ley no serán aplicables en ningún caso a viviendas en suelo de expansión urbana, suelo suburbano, parcelaciones campestres, terrenos industriales, comerciales, turísticos, ni a infraestructuras que no sean utilizadas como vivienda habitacional habitual.

**Artículo 14. Fortalecimiento de** **capacidades técnicas locales.** El Gobierno Nacional, a través del Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA), en coordinación con las entidades territoriales, implementará programas de capacitación técnica en construcción y mejoramiento de viviendas rurales. Dichos programas estarán orientados a la formación de mano de obra local especializada en técnicas de construcción sostenible, bioconstrucción y el cumplimiento de las normativas de sismo-resistencia.

**Artículo 15.** **Implementación.** Para la implementación de las medidas de la presente Ley en territorios de pueblos étnicos, el Gobierno Nacional reglamentará la materia teniendo en cuenta los criterios desarrollados en los artículos anteriores, y garantizando la consulta previa, libre e informada.

**Artículo 16.** **Vigencia y derogatorias.** La presente Ley rige a partir de la fecha de su publicación y deroga el parágrafo 1 del artículo 29 de la Ley 546 de 1999, modificado por el parágrafo 1 del artículo 1 de la Ley 1114 de 2006 y todas las normas que le sean contrarias, sin perjuicio de la Ley 1930 de 2018.

**Agmeth José Escaf Tijerino Karen Juliana López Salazar**

Ponente Ponente