

**MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO****DECRETO NÚMERO****DE 2024**

“Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en relación con el precio máximo de la vivienda de interés social y se dictan otras disposiciones”

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, y en especial las conferidas en el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y en desarrollo del artículo 293 de la Ley 2294 de 2023 y

CONSIDERANDO

Que el artículo 51 de la Constitución Política consagró el derecho de todos los colombianos a tener una vivienda digna, estableciendo que el Estado es quien fija las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promueve planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

Que el artículo 44 de la Ley 9 de 1989, modificado por el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, define a la vivienda de interés social como aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos.

Que esta misma norma fijó que en cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda.

Que de acuerdo con el artículo 25 de la Ley 2079 de 2021, se podrá incentivar la inversión privada en vivienda de interés social rural, mediante los mecanismos de pago de obras por impuestos, pago de obras por regalías o a través de donaciones, para lo cual se reglamentará el uso de estos mecanismos.

Que el artículo 293 de la Ley 2294 de 2023, por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026, dispone que la vivienda de interés social es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV).

Que esta misma norma dispuso excepcionalmente, que el Gobierno nacional podrá establecer como precio máximo de la vivienda de interés social el valor de ciento

"Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en relación con el precio máximo de la Vivienda de Interés Social y se dictan otras disposiciones."

cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 SMLMV) cuando se presente alguna o varias de las siguientes condiciones:

"A) Cuando las viviendas incorporen criterios de sostenibilidad adicionales a los mínimos que defina el Gobierno nacional.

B) Cuando las viviendas de acuerdo a lo definido por el CONPES 3819 de 2014 o el que lo modifique, se encuentren ubicadas en ciudades uninodales cuya población supere los trescientos mil (300.000) habitantes, o en aglomeraciones urbanas cuya población supere quinientos mil (500.000) habitantes.

C) Cuando las viviendas se encuentren en territorios de difícil acceso, o respondan a características culturales, geográficas, económicas o climáticas específicas, en las condiciones que defina el Gobierno nacional."

Que, en relación con el literal A, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamentará mediante acto administrativo la definición de los criterios mínimos de construcción sostenible para la vivienda de interés social y los criterios adicionales relacionados con los topes establecidos en el artículo 293 de la Ley 2294 de 2023.

Que, con el fin de dar aplicación al literal B, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio efectuó revisión de los municipios y distritos que cumplen con los criterios establecidos en dicha disposición.

Que en relación con el literal C del artículo objeto de reglamentación, se establece que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, a partir de un estudio técnico, podrá establecer el valor excepcional de la vivienda de interés social en zonas rurales, el cual, no podrá ser mayor a ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 SMLMV) cuando se encuentren en territorios de difícil acceso, o respondan a características culturales, geográficas, económicas o climáticas específicas.

Que el artículo 293 de la Ley 2294 de 2023, también dispone que el Gobierno nacional, a partir de un estudio técnico, podrá establecer valores diferenciales superiores a los ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLMV) para la vivienda de interés social en los departamentos de Amazonas, Guaviare, Guainía, San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Putumayo, Chocó, Vaupés y Vichada, reconociendo el costo de materiales de construcción y su transporte, mano de obra y su enfoque diferencial.

Que con el fin de reglamentar la disposición referida en el párrafo anterior, se hace necesario realizar un estudio técnico que basado en la información disponible, permita establecer el precio máximo de la vivienda de interés social reconociendo el enfoque diferencial de estos territorios, aplicando las variables de costo de materiales de construcción, transporte y mano de obra.

Que se cumplió con las formalidades previstas en los numerales 3 y 8 del artículo 8 del 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 1º. Modifíquese el numeral 2.1 del artículo 2.1.1.1.1.2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

“Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en relación con el precio máximo de la Vivienda de Interés Social y se dictan otras disposiciones.”

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

Este tipo de viviendas podrá ser financiada a través de inversión privada mediante los mecanismos de obras por impuestos y pago de obras por regalías. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio definirá mediante acto administrativo las condiciones de operación de dichos mecanismos.

ARTÍCULO 2º. Modifíquese el artículo 2.1.9.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

Artículo 2.1.9.1. Valor Excepcional de la Vivienda de Interés Social. *El valor máximo de la vivienda de interés social será de ciento cincuenta (150) salarios mínimos mensuales legales vigentes para las viviendas que se ubiquen en los siguientes distritos y municipios:*

Aglomeración o ciudad funcional	Municipios
<i>Bogotá (14 municipios)</i>	<i>Bogotá, Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, La Calera, Madrid, Mosquera, Sibaté, Soacha, Tabio, Tocancipá, Zipaquirá</i>
<i>Medellín (9 municipios)</i>	<i>Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella, Medellín, Sabaneta</i>
<i>Cali (5 municipios)</i>	<i>Cali, Candelaria, Jamundí, Puerto Tejada, Yumbo</i>
<i>Barranquilla (10 municipios)</i>	<i>Barranquilla, Galapa, Malambo, Palmar de Varela, Ponedera, Sabanagrande, Sabanalarga, Santo Tomás, Sitionuevo, Soledad</i>
<i>Cartagena (3 municipios)</i>	<i>Cartagena, Clemencia, Turbaco</i>
<i>Bucaramanga (4 municipios)</i>	<i>Bucaramanga, Floridablanca, Girón, Piedecuesta</i>
<i>Cúcuta (4 municipios)</i>	<i>Cúcuta, Los Patios, San Cayetano, Villa del Rosario</i>
<i>Pereira (1 municipio)</i>	<i>Pereira</i>
<i>Villavicencio (1 municipio)</i>	<i>Villavicencio</i>
<i>Manizales (1 municipio)</i>	<i>Manizales</i>
<i>Uninodales (9 municipios)</i>	<i>Buenaventura, Ibagué, Montería, Neiva, Palmira, Popayán, Santa Marta, Sincelejo, Valledupar</i>

Artículo 3. Adiciónese el artículo 2.9.1.2. del Decreto 1077 de 2015 el cual quedará así:

Artículo 2.1.9.2. Autorización valor excepcional de la Vivienda de Interés Social Urbana. *El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio podrá autorizar el valor máximo de la vivienda de interés social de ciento cincuenta (150) salarios mínimos mensuales legales vigentes a las ciudades y municipios que cumplan con las siguientes condiciones:*

1. *Demostrar mediante un estudio técnico, con fuentes verificables, que:*

"Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en relación con el precio máximo de la Vivienda de Interés Social y se dictan otras disposiciones."

- 1.1. *No son municipios con una baja actividad económica residencial, definidos como aquellos donde el número de unidades VIS licenciadas es inferior a 50 unidades en el periodo 2005-2022.*
 - 1.2. *Existe presión del precio del suelo que impacta la generación de oferta VIS, y por esta razón se justifica aumentar de forma excepcional el valor máximo.*
 - 1.3. *Que el suelo es uno de los rubros que más pesa individualmente en la estructura de costos de la vivienda VIS.*
 - 1.4. *Que el precio de los materiales de construcción se ha incrementado de manera drástica reduciendo la viabilidad de los proyectos VIS.*
 - 1.5. *Que las normas urbanísticas del municipio limiten el desarrollo de programas y proyectos de vivienda de interés social y las mismas no permitan que estos estén acordes con las condiciones de precio de este tipo de vivienda.*
2. *Demostrar la existencia de territorios de difícil acceso, o características culturales, geográficas, económicas o climáticas específicas que justifiquen el aumento excepcional del valor máximo.*

El estudio técnico deberá contener como mínimo:

- a. *La descripción detallada de la metodología a utilizar.*
- b. *La descripción de los datos y las fuentes de donde se obtuvieron, (en donde se demuestre que se ha tomado una muestra representativa de los proyectos VIS del municipio).*
- c. *El análisis de los resultados.*
- d. *Las conclusiones que justifiquen el aumento excepcional del valor máximo.*

Parágrafo. *El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio expedirá un acto administrativo en el cual definirá el procedimiento para emitir la autorización de que trata este artículo.*

ARTÍCULO 4. *Adiciónese el artículo 2.1.9.3 al Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:*

"ARTÍCULO 2.1.9.3. Condiciones de sostenibilidad de las viviendas de interés social. *El precio máximo de la vivienda de interés social será de hasta ciento cincuenta salarios mínimos mensuales vigentes (150 SMLMV) para las viviendas que cumplan con los requisitos de construcción sostenible adicionales a los dispuestos en el acto administrativo que expida para tal efecto el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y los demás actos administrativos que la sustituyan o modifiquen.*

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio establecerá mediante acto administrativo los requisitos de construcción sostenible adicionales a los mínimos, que deben cumplirse para efectos del aumento del precio de la vivienda de interés social de que trata este artículo, así como los mecanismos de verificación y certificación del cumplimiento de dichos requisitos."

ARTÍCULO 5. *Adiciónese el artículo 2.1.9.4 al Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:*

"ARTÍCULO 2.1.9.4. Valor Excepcional de la Vivienda de Interés Social en Zonas Rurales. *El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, a partir de un estudio técnico, podrá determinar mediante acto administrativo los*

“Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en relación con el precio máximo de la Vivienda de Interés Social y se dictan otras disposiciones.”

departamentos en los que se aplicará el precio excepcional de la vivienda de interés social en zonas rurales, el cual deberá ser hasta ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 SMLMV), cuando se presenten alguna o varias de las siguientes condiciones: dificultad en el acceso, características culturales, condiciones geográficas o climáticas.

Para los departamentos de Amazonas, Guaviare, Guainía, San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Putumayo, Chocó, Vaupés y Vichada, el precio de la vivienda de interés social en zonas rurales podrá ser superior a los ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLMV) según los resultados que arrojen el estudio técnico realizado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Este estudio considerará las variables de costo de materiales, transporte, mano de obra y enfoque diferencial.”

ARTÍCULO 6. VIGENCIA Y DEROGATORIAS. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación, modifica el numeral 2.1 del artículo 2.1.1.1.1.2, el artículo 2.1.9.1. y adiciona los artículos 2.1.9.2, 2.1.9.3 y 2.1.9.4 del Decreto 1077 de 2015.

PUBLÍQUESE, y CÚMPLASE
Dado en Bogotá, D. C., a los,

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

RICARDO BONILLA GONZÁLEZ

La Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio,

CATALINA VELASCO CAMPUZANO