

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

"Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en relación con el valor 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 valor 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 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 los ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLMV).

Que esta misma norma dispuso que, el Gobierno nacional podrá establecer a partir de estudios técnicos, un valor superior a los ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLMV) 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 específicamente para el departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, se desarrolló un estudio técnico que incluyó el costo de materiales de construcción y su transporte, la mano de obra, la tipología de vivienda étnico cultural con enfoque diferencial y las especificaciones técnicas especiales, en cumplimiento de las órdenes emitidas en la

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

Sentencia T-333/22, proferida por la Corte Constitucional, el cual arrojó como resultado un valor de doscientos ochenta (280) salarios mínimos legales mensuales vigentes para la Vivienda de Interés Social Rural en el departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

Que de acuerdo con el artículo 25 de la Ley 2079 de 2021, la Vivienda de Interés Social podrá ser financiada a través de los mecanismos de pago de obras por impuestos, pago de obras por regalías o a través de donaciones, para lo cual el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentará el uso de estos mecanismos.

Que considerando que la definición de nuevos topes para el valor de las viviendas de interés social ubicadas en suelo de renovación urbana, establecidos por el parágrafo segundo del artículo 293 de la Ley 2294 de 2023, implica la necesidad de adaptar las coberturas de las tasas de interés a estos límites fijados por ley. Esta adaptación busca garantizar que el Subsidio Familiar de Vivienda continúe siendo efectivo, promoviendo el acceso a viviendas asequibles en zonas de renovación y apoyando los objetivos de inclusión y desarrollo urbano sostenible. Por tanto, se hace necesario modificar las condiciones para la aplicación de recursos del subsidio, asegurando coherencia entre las políticas de financiamiento habitacional y los límites legales.

Que teniendo en cuenta que el artículo 293 de la Ley 2294 de 2023 establece un marco para el desarrollo de la vivienda de interés social, promoviendo viviendas que no solo sean accesibles desde el punto de vista económico sino que también cumplan con estándares de calidad, diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y que dicha ley permite excepcionalmente incrementar el valor máximo de estas viviendas bajo condiciones específicas, incluyendo programas y proyectos de renovación urbana; se hace necesario ajustar los parámetros de asignación del subsidio familiar de vivienda en el marco del Programa "Mi Casa Ya" para viviendas situadas en suelo de renovación urbana, permitiendo así un acceso más amplio a la vivienda digna y contribuyendo a la revitalización de las áreas urbanas, en consonancia con los principios de equidad y sostenibilidad urbana establecidos por la política habitacional del país.

Que se cumplieron 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 1. Adiciónese los literales d) y e) al numeral 2 del artículo **2.1.1.4.2.2.** del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

"Artículo 2.1.1.4.2.2. Graduación de la Cobertura. La cobertura prevista en la presente sección se graduará de acuerdo con el valor de la vivienda financiada por los deudores del crédito o locatarios del leasing habitacional beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda en el Programa "Mi Casa Ya", que la solicite según los siguientes segmentos:

1. Para solicitudes de asignación del subsidio familiar de vivienda en el desarrollo del Programa "Mi Casa Ya" hasta el 31 de diciembre de 2019:

a) Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo comercial vigente con el que cuente el establecimiento de crédito al momento en que se solicite la asignación del subsidio familiar de vivienda, sea de hasta setenta (70) salarios mínimos legales mensuales vigentes, se otorgará una cobertura equivalente a cinco (5) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito o del contrato de leasing habitacional.

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

b) Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo comercial vigente con el que cuente el establecimiento de crédito al momento en que se solicite la asignación del subsidio familiar de vivienda, sea mayor a setenta (70) salarios mínimos legales mensuales vigentes y hasta ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes, se otorgará una cobertura equivalente a cuatro (4) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito o del contrato de leasing habitacional.

2. Para solicitudes de asignación del subsidio familiar de vivienda en el desarrollo del Programa "Mi Casa Ya" a partir del 01 de enero de 2020, así:

- a) Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo comercial vigente con el que cuente el establecimiento de crédito, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o la caja de compensación familiar, al momento en que se solicite la asignación del subsidio familiar de vivienda, sea de hasta noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes, se otorgará una cobertura equivalente a cinco (5) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito o del contrato de leasing habitacional.*
- b) Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo comercial vigente con el que cuente el establecimiento de crédito, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o la caja de compensación familiar, al momento en que se solicite la asignación del subsidio familiar de vivienda, sea mayor a noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes y hasta ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes, se otorgará una cobertura equivalente a cuatro (4) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito o del contrato de leasing habitacional.*
- c) Para viviendas ubicadas en los municipios y distritos establecidos en el título 9 de la parte 1 del libro 2 del presente decreto, cuyo valor, de acuerdo con el avalúo comercial vigente con el que cuente el establecimiento de crédito, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o la caja de compensación familiar, al momento en que se solicite la asignación del subsidio familiar de vivienda, sea mayor a noventa (90) salarios mínimos Regales mensuales vigentes y hasta ciento cincuenta (150) salarios mínimos mensuales legales vigentes, se otorgará una cobertura equivalente a cuatro (4) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito o del contrato de leasing habitacional.*
- d) Para viviendas ubicadas en proyectos de renovación urbana, cuyo valor, de acuerdo con el avalúo comercial vigente al momento en que se solicite la asignación del subsidio familiar de vivienda, sea hasta ciento diez (110) salarios mínimos mensuales legales vigentes, se otorgará una cobertura equivalente a cinco (5) puntos porcentuales.*
- e) Para viviendas ubicadas en proyectos de renovación urbana, cuyo valor, de acuerdo con el avalúo comercial vigente al momento en que se solicite la asignación del subsidio familiar de vivienda, sea mayor a ciento diez (110) salarios mínimos legales mensuales vigentes y hasta ciento setenta y cinco (175) salarios mínimos mensuales legales vigentes, se otorgará una cobertura equivalente a cuatro (4) puntos porcentuales.*

El(los) deudor(es) del crédito o locatario(s) del leasing habitacional beneficiario(s) de la cobertura, durante la vigencia de la misma, pagarán mensualmente a los establecimientos de crédito, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria o las cajas de compensación familiar, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada para el respectivo período, descontando lo correspondiente a la cobertura, de acuerdo con lo establecido en el presente artículo. Cuando se trate de operaciones en UVR, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito hipotecario o contrato de leasing habitacional se convertirá a pesos.

En el evento que por cualquier circunstancia el establecimiento de crédito, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o la caja de compensación familiar cobre al(los) deudor(es) del crédito o locatario(s) una tasa de

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

interés diferente a la pactada, la tasa de interés efectivamente cobrada será la utilizada para el cálculo del intercambio de flujos derivado de la cobertura. En ningún caso la cobertura resultante podrá ser superior a la tasa pactada o a la efectivamente cobrada al(los) deudor(es) del crédito o locatario(s) del contrato de leasing habitacional, según sea el caso.

FONVIVIENDA definirá el número de coberturas disponibles para los créditos o contratos de leasing habitacional en cada uno de los segmentos de vivienda señalados, que serán objeto del beneficio aquí previsto. En todo caso, FONVIVIENDA podrá optar por modificar el número de coberturas.

Parágrafo. *Para los créditos desembolsados y contratos de leasing habitacional iniciados a partir del primero (1o) de junio de 2017, el salario mínimo legal mensual vigente (SMLMV) que se utilizará para la graduación de la cobertura, corresponderá al salario mínimo legal mensual vigente (SMLMV) de la fecha de solicitud de asignación del subsidio familiar de vivienda.*

Los establecimientos de crédito, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y las cajas de compensación familiar serán los únicos responsables de verificar las condiciones señaladas en este parágrafo e informarán al Banco de la República, como administrador del FRECH, la fecha de solicitud de asignación del subsidio familiar de vivienda.

Artículo 2. Modifíquese el artículo 2.1.1.4.1.4.2. del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

ARTÍCULO 2.1.1.4.1.4.2. Valor de la vivienda. El valor de la vivienda en la que se aplicarán los subsidios a los que hace referencia la presente sección no podrá ser superior al valor máximo de la vivienda de interés social o de la vivienda de interés social en renovación urbana, establecido en las normas que regulen materia.

El valor de la vivienda deberá incluir el valor de los bienes muebles e inmuebles que presten usos y servicios complementarios o conexos a los mismos como parqueaderos, depósitos, buhardillas, terrazas, ante jardines o patios, como el correspondiente a contratos de mejoras o acabados suscritos con el oferente o con terceros. Todos los contenidos en los contratos adicionales que se suscriban por parte del vendedor y los beneficiarios formarán parte del final de la vivienda. Para todos los efectos el valor de la vivienda será el establecido en el avalúo comercial vigente con el que cuente el establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o la caja de compensación familiar al momento en que solicite asignación del subsidio familiar de a través del sistema establecido para este propósito con artículo 2.1.1.4.1.3.3 del presente decreto.

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

Artículo 3. Modifíquese el numeral 3 del artículo 2.2.2.1.5.2.2. del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

Artículo 2.2.2.1.5.2.2. Características de la Vivienda de Interés Social (VIS) y de Interés Social Prioritario (VIP) que se desarrollen en programas y/o proyectos de renovación urbana o áreas de tratamiento de renovación urbana. *Cuando se trate de planes de Vivienda de Interés Social (VIS) que superen los ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes, o los ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes, cuando tales planes se ubiquen en los municipios y distritos establecidos en el Título 9 de la Parte 1 del Libro 2 del presente decreto, con el límite de ciento setenta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (175 smmlv) y/o de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) que tenga un*

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

precio superior a noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes sin que este exceda los ciento diez (110) salarios mínimos legales mensuales vigentes, que se desarrollen en suelos que se rigen por el tratamiento de renovación urbana en cualquiera de sus modalidades o en programas y/o proyectos de renovación urbana definidos en los respectivos planes de ordenamiento territorial. El Plan de Ordenamiento Territorial, las operaciones urbanas integrales, el Plan Parcial y/o en la reglamentación del área con tratamiento de renovación urbana respectivo, o, programa y/o proyectos de renovación urbana definido en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial que se adopten independiente de su tratamiento, se deberán establecer como mínimo los siguientes requisitos:

1. Características básicas de la vivienda. *Las características básicas de las viviendas de este valor deben cumplir los requisitos definidos en el plan de ordenamiento territorial o el instrumento que haga sus veces, e incluir dentro de su valor como mínimo: a) El área de construcción mínima de la vivienda; b) Cuota de estacionamientos privados; c) Áreas de equipamiento comunal privado (destinado al servicio de los copropietarios)*

Parágrafo. *No se contabilizarán como áreas de equipamiento comunal privado, las áreas correspondientes a circulaciones vehiculares, cuartos de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares, así como los corredores y demás zonas de circulación cubierta, necesarias para acceder a las unidades privadas, cuando se sometan al régimen de propiedad horizontal.*

2. Requisitos de los programas y/o proyectos de renovación urbana. *Los planes de vivienda de interés social y/o vivienda de interés prioritario que se desarrollen en programas y/o proyectos de renovación urbana contemplados en los planes de ordenamiento territorial, o, en áreas con tratamiento de renovación urbana, deberán articularse al planteamiento general de la operación prevista en el Plan de Ordenamiento Territorial o el Plan Parcial y/o los instrumentos que los desarrollen y/o complementen, promoviendo el mejoramiento de la calidad de las condiciones urbanísticas del área, para lo cual deberán cumplir, por lo menos, con las siguientes condiciones:*

- a) Promover la densificación del área a intervenir aquellas áreas reguladas por el citado tratamiento con proyectos integrales que garanticen la construcción de equipamientos y/o servicios complementarios y/o de espacio público;*
- b) Garantizar la prestación adecuada y eficiente de los servicios públicos domiciliarios con las densidades y/o aprovechamientos propuestos;*
- c) Prever un adecuado uso y manejo del ambiente y de los recursos naturales;*
- d) Promover la protección e integración de las áreas de conservación y protección ambiental, de acuerdo con lo que defina el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial;*
- e) Cuando vinculen Bienes de Interés Cultural se deberá garantizar la adopción de las normas urbanísticas propias del régimen aplicable a este tipo de inmuebles, de conformidad con lo previsto en la Ley General de Cultura, sin perjuicio de que se pueda promover su rehabilitación bien sea para vivienda o para sostenibilidad del Patrimonio Cultural;*
- f) Fomentar la rehabilitación de edificaciones bien sea para vivienda o para otros usos complementarios, en el marco de las dinámicas económicas de las zonas objeto del plan parcial y/o el proyecto de renovación urbana;*
- g) Articular la vivienda de interés social con la infraestructura para el sistema vial de transporte, preferiblemente con los corredores troncales de transporte masivo, con el fin de facilitar el acceso de la población de menores ingresos al servicio de transporte público colectivo;*
- h) Promover y generar redes de movilidad accesibles para personas con discapacidad y dificultades de locomoción a partir de la eliminación de barreras físicas;*
- i) Mejorar los estándares cualitativos de espacio público, buscando incrementar la calidad, dotación y mejor aprovechamiento de los espacios públicos existentes. Se podrán incorporar al sistema de espacio público zonas privadas afectas o con vocación al uso público, y estas se contabilizarán como parte del espacio público requerido para*

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

el desarrollo del proyecto; la nueva población que se incorpora a la zona, por el desarrollo del proyecto;
k) Incorporar determinantes de gestión y prevención del riesgo para los sectores que el plan de ordenamiento territorial haya identificado como de riesgo mitigable alto o medio, de origen geotécnico o hidrológico. Las medidas de prevención y mitigación serán responsabilidad de los diseñadores y urbanizadores responsables, y deberán incluirse en la licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización y/o de construcción respectiva.

3. Condiciones para la participación de las entidades vinculadas a la política de vivienda y para la aplicación de recursos del Subsidio Familiar de Vivienda. Las viviendas de interés social ubicadas en suelo o áreas de tratamiento de renovación, cuyo precio se encuentre dentro del tope previsto en el artículo 293 de la Ley 2294 de 2023 o la norma que la modifique o sustituya, podrán ser objeto de la aplicación del subsidio familiar de vivienda y de los beneficios o incentivos que se establezcan para la adquisición de Vivienda de Interés Social o Vivienda de Interés Prioritario.

Parágrafo 1º. Las condiciones de que trata el numeral 2 del presente artículo serán igualmente exigibles a cualquier plan parcial de renovación urbana, aun cuando contemplen programas y/o proyectos de vivienda de interés social y o de interés prioritario que no superen los rangos señalados en el presente artículo.

Parágrafo 2º. En el caso de predios incluidos en planes parciales, el cumplimiento de los requisitos de los programas y/o proyectos de renovación urbana de que trata el numeral 2 del presente artículo, debe corresponder al reparto equitativo de cargas y beneficios.

Parágrafo 3º. Entiéndase por programas y/o proyectos de renovación urbana aquellos contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial del respectivo municipio, así como en los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

Artículo 4. Adiciónese un parágrafo al artículo 2.1.9.1. del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

"Artículo 2.1.9.1. Precio Excepcional de la Vivienda de Interés Social. El precio 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	Municipios
Bogotá (14 municipios)	Bogotá, Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, La Calera, Madrid, Mosquera, Sibaté, Soacha, Tabio, Tocancipá, Zipaquirá
Medellín (9 municipios)	Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella, Medellín, Sabaneta
Cali (5 municipios)	Cali, Candelaria, Jamundí, Puerto Tejada, Yumbo
Barranquilla (10 municipios)	Barranquilla, Galapa, Malambo, Palmar de Varela, Ponedera, Sabanagrande, Sabanalarga, Santo Tomás, Sitionuevo, Soledad
Cartagena (3 municipios)	Cartagena, Clemencia, Turbaco
Bucaramanga (4 municipios)	Bucaramanga, Floridablanca, Girón, Piedecuesta
Cúcuta (4 municipios)	Cúcuta, Los Patios, San Cayetano, Villa del Rosario

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

Parágrafo. En el departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, el valor de la Vivienda de Interés Social Rural será de doscientos ochenta (280) salarios mínimos legales mensuales vigentes."

Artículo 5. Adiciónese un párrafo al artículo 2.1.1.2.1.4.6. el cual quedará así:

Artículo 2.1.1.2.1.4.6. Valor del subsidio familiar de vivienda en especie. El Subsidio familiar de vivienda en especie que se asigne mediante el procedimiento establecido en la presente sección, será hasta de noventa (90) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes en cualquier parte del territorio nacional.

Parágrafo. En los departamentos de Amazonas, Guainía, San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Putumayo, Chocó, Vaupés y Vichada, el Subsidio Familiar de Vivienda en Especie podrá superar el valor de noventa (90) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes, de acuerdo con las condiciones que para el efecto defina el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y previa aprobación del mismo.

"Parágrafo 2. Para el departamento de San Andrés Providencia y Santa Catalina, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio podrá asignar el Subsidio Familiar de Vivienda en Especie hasta por el tope del valor de la Vivienda de Interés Social Rural y Urbano, de acuerdo con los recursos disponibles."

Artículo 6. Modifíquese el numeral 2.1 del artículo 2.1.1.1.1.2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

Artículo 2.1.1.1.1.2. Definiciones y alcances. Para los efectos de la presente sección se determinan las siguientes definiciones y alcances:

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 financiarse a través de 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.

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

2.3. Subsidio Familiar de Vivienda. El Subsidio Familiar de Vivienda de que trata esta sección es un aporte estatal en dinero entregado por la entidad otorgante del mismo, que por regla general se otorga por una sola vez al beneficiario conforme a las condiciones de cada modalidad, sin cargo de restitución, que constituye un complemento del ahorro y/o los recursos que le permitan acceder a una solución de vivienda de interés social o a una vivienda diferente a la de interés social cuando se trate de la modalidad de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra, y que puede ser cofinanciado con recursos provenientes de entidades territoriales

2.4. Hogar objeto del Subsidio Familiar de Vivienda. Se entiende por hogar el conformado por una o más personas que integren el 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. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en el párrafo del presente artículo.

2.5. Soluciones de vivienda. Se entiende por solución de vivienda el conjunto de operaciones que permite a un hogar disponer de habitación en condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de estructura, o iniciar el proceso

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

para obtenerlas en el futuro. El Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social de que trata esta sección se podrá aplicar en las siguientes soluciones de vivienda:

2.5.1. Adquisición de vivienda nueva. *Es la modalidad que permite al hogar adquirir una vivienda nueva entendiéndose por esta a aquella que se encuentre en proyecto, en etapa de preventa, en construcción, y la que estando terminada no haya sido habitada.*

Esta modalidad de subsidio también podrá ser aplicada para la adquisición de unidades de vivienda que hayan sido objeto de programas de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra o sobre las que se haya aplicado el subsidio en dicha modalidad y que hayan sido nuevas al momento de su ingreso o aplicación al respectivo programa o subsidio de arrendamiento.

También se considerará como adquisición de vivienda nueva:

a) El proceso por el cual se construye una vivienda con recursos del Subsidio Familiar, mediante la participación activa de la comunidad representada en sistemas de autoconstrucción o autogestión que determinarán la adquisición final de la propiedad de la vivienda por parte de los hogares beneficiarios del subsidio.

b) El proceso para el otorgamiento del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social, para hogares que se postulen a proyectos de vivienda de interés social prioritario, desarrollados en lotes de propiedad de entidades territoriales o de privados, con convenio de asociación o patrimonio autónomo legalmente constituido con el municipio para la ejecución de este tipo de proyectos, ubicados en municipios de categoría 1, 2 y especial, en aquellos que hagan parte del área metropolitana, o en los de propiedad de la nación ubicados en cualquier municipio. Estos proyectos de vivienda deben tener asegurada la financiación de la totalidad de las obras de urbanismo.

2.5.2. Adquisición de vivienda usada. *Es la modalidad que permite al hogar adquirir una vivienda usada, entendiéndose por esta aquella que estando terminada ya ha sido habitada y cuya licencia de construcción ha sido expedida en vigencia del reglamento colombiano de construcción sismorresistente vigente al momento de expedición de la misma.*

2.5.3. Construcción en sitio propio. *Modalidad en la cual el beneficiario del subsidio accede a una vivienda de interés social, mediante la edificación de la misma en un lote de su propiedad que puede ser un lote de terreno, una terraza o una cubierta de losa. En todo caso, el título de propiedad debe estar inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a nombre de cualquiera de los miembros del hogar postulante.*

Para acceder a los recursos del subsidio familiar de vivienda, los esquemas de construcción en sitio propio deben resultar en una vivienda cuyo valor sea inferior o igual al precio máximo de la vivienda de interés social.

Esta modalidad de subsidio también podrá otorgarse a hogares que se postulen a proyectos de vivienda de interés social, desarrollados en lotes urbanizados de propiedad de las entidades territoriales, siempre que tales lotes hayan sido previamente otorgados a título de subsidio en especie por la entidad territorial o la entidad facultada para otorgar el subsidio en especie dentro del respectivo territorio. En este caso, el proyecto debe tener asegurada la financiación de la totalidad de la construcción de las viviendas.

Esta modalidad de subsidio podrá aplicarse en barrios susceptibles de ser legalizados para lo cual deberá verificarse que las viviendas no se encuentren ubicadas en zonas de alto riesgo no mitigable, zonas de protección de recursos naturales, zonas de reserva de obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal o áreas no aptas para la localización de vivienda, de acuerdo con los planes de ordenamiento territorial.

2.5.4. Mejoramiento de vivienda. *Proceso por el cual el beneficiario del subsidio supera una o varias de las carencias básicas de una vivienda y tiene por objeto mejorar*

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

las condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de estructura de las viviendas de los hogares beneficiarios que cumplan con los requisitos para su asignación, a través de intervenciones de tipo estructural que pueden incluir obras de mitigación de vulnerabilidad o mejoras locativas que requieren o no la obtención de permisos o licencias por parte de las autoridades competentes. Estas intervenciones o mejoras locativas están asociadas, prioritariamente, a la habilitación o instalación de baños; lavaderos; cocinas; redes hidráulicas, sanitarias y eléctricas; cubiertas; pisos; reforzamiento estructural y otras condiciones relacionadas con el saneamiento y mejoramiento de la solución habitacional, con el objeto de alcanzar progresivamente las condiciones de habitabilidad de la vivienda.

Las intervenciones podrán realizarse en barrios susceptibles de ser legalizados, de acuerdo con las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial respectivo, siempre y cuando se hubiese iniciado el proceso de legalización, ya sea de oficio o por solicitud de los interesados, en los términos del presente decreto. Cada programa establecerá las condiciones para certificar su correspondencia con los planes de ordenamiento territorial, los esquemas de cofinanciación y los certificados que sean necesarios por parte de las autoridades correspondientes. En todo caso, los barrios deben contar con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y las viviendas no pueden encontrarse ubicadas en zonas de alto riesgo no mitigable, zonas de protección de recursos naturales, zonas de reserva de obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal o áreas no aptas para la localización de vivienda, de acuerdo con los planes de ordenamiento territorial.

En aquellos casos en que la vivienda se encuentre construida totalmente en materiales provisionales, se considerará objeto de un programa de construcción en sitio propio, previa validación técnica de la entidad otorgante del subsidio. Cuando la utilización de materiales provisionales sea parcial, podrá aplicarse la modalidad de mejoramiento previo concepto técnico favorable de la entidad otorgante.

Esta modalidad de subsidio podrá beneficiar a propietarios, ocupantes de bienes fiscales que puedan ser objeto de titulación en los términos del artículo 14 de la Ley 708 de 2001 modificado por el artículo 2° de la Ley 1001 de 2005, o a quienes demuestren posesión de un inmueble con al menos cinco (5) años de anterioridad a la postulación del subsidio.

El valor del subsidio de mejoramiento de vivienda podrá estar representado, en todo o en parte, en materiales de construcción.

2.5.5. Arrendamiento y arrendamiento con opción de compra. *Arrendamiento y Arrendamiento con Opción de Compra. Es la modalidad que permite al beneficiario cubrir un porcentaje del canon mensual de arrendamiento en el marco de un contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra sobre todo tipo de viviendas, nuevas o usadas, siempre y cuando el canon de arrendamiento no supere el 1% del precio máximo establecido para la vivienda de interés social. Cuando al momento de la postulación al subsidio de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra, la vivienda exceda el precio límite de la Vivienda de Interés Social, sobre la misma no podrá aplicarse posteriormente el subsidio de adquisición.*

Cuando esta modalidad de subsidio sea aplicada sobre una vivienda nueva, el hogar podrá ser beneficiario del subsidio de adquisición para vivienda nueva destinado a la compra de la misma unidad, una vez terminada la etapa de arrendamiento. En cualquier caso, la valorización de la vivienda no podrá superar el quince por ciento (15%) nominal con respecto al avalúo inicial para efecto del otorgamiento del subsidio de adquisición. No obstante lo anterior, cuando esta modalidad de subsidio sea aplicada sobre viviendas cuyo precio supere el máximo establecido para la vivienda de interés social, sobre la misma no podrá aplicarse posteriormente el subsidio familiar de vivienda en la modalidad de adquisición ni la cobertura a la tasa de interés.

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

Cuando esta modalidad de subsidio sea aplicada sobre viviendas nuevas y se haya pactado la opción de compra sobre las mismas y el hogar decida no hacer uso de dicha opción, este no podrá aplicar al subsidio familiar de vivienda en la modalidad de adquisición dentro del año siguiente a la terminación de la etapa de arrendamiento.

Esta modalidad de subsidio se puede aplicar de manera concurrente con el subsidio otorgado por distintas entidades otorgantes, que se encuentren dirigidos a financiar la tenencia de la vivienda en alquiler y solo estará vigente hasta el 28 de febrero de 2025.

2.6. Concurrencia del subsidio familiar de vivienda. *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, permitan su aplicación sobre una misma solución de vivienda.*

2.7. Oferentes 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, dispone de la misma en el mercado y 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, mejoramiento de vivienda y arrendamiento o arrendamiento con opción de compra.*

2.8. Elegibilidad. *La elegibilidad es la manifestación formal mediante la cual, y según la documentación aportada por el oferente, la entidad evaluadora emite concepto favorable de viabilidad a las modalidades de aplicación del subsidio familiar de vivienda cuyo desarrollo no requiera la expedición de licencias. La elegibilidad se emitirá previa verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos en las normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismorresistencia.*

Para las modalidades que impliquen desarrollos que requieran licencias, la elegibilidad se entenderá dada por la expedición de las mismas y la radicación de los permisos de ventas para unidades nuevas.

2.9. Lote urbanizado. *Se entiende por lote o terreno urbanizado, para cualquier modalidad de solución de vivienda, aquel que cuenta con las acometidas domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía, vías de acceso y espacios públicos conforme a la normatividad urbanística de cada municipio.*

2.10. Postulación. *Es la solicitud individual por parte de un hogar, suscrita por todos los miembros mayores de edad, con el objeto de acceder a un subsidio familiar de vivienda en cualquiera de las modalidades definidas en la ley o en la presente sección.*

2.11. Recursos complementarios al subsidio para la adquisición de vivienda. *Son los recursos con que cuenta el hogar postulante, que sumados al subsidio permiten al hogar el cierre financiero para acceder a una solución de vivienda en cualquiera de sus modalidades. Estos recursos pueden estar representados en ahorro, en crédito aprobado por los otorgantes de crédito o por los aportes económicos solidarios de los hogares representados en dinero y/o en trabajo comunitario, cuando a ello hubiere lugar; también podrán estar representados en aportes efectuados por entidades del orden departamental o municipal, o en donaciones efectuadas por Organizaciones No Gubernamentales y por entidades nacionales o internacionales y cualquier otro mecanismo que le permita complementar los recursos necesarios para acceder a la vivienda.*

2.12. Otorgantes de crédito. *Para efectos de la asignación del subsidio entre los postulantes seleccionados según el procedimiento que se establece en esta sección, se considerarán aceptables las cartas de aprobación de crédito complementario expedidas por los establecimientos de crédito, las cooperativas de ahorro y crédito, las cooperativas multiactivas e integrales con sección de ahorro y crédito, las Cajas de*

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

Compensación Familiar, los Fondos Mutuos de Inversión, los Fondos de Empleados y el Fondo Nacional de Ahorro y las cartas de aprobación de operaciones de leasing habitacional expedidas por las entidades autorizadas para realizar dicha actividad.

También podrán determinarse como aceptables por parte de las entidades otorgantes del subsidio, las cartas de aprobación de crédito complementario emitidas por entidades distintas a las señaladas en el inciso anterior, o las relacionadas con distintos esquemas de financiación para que los hogares postulantes preseleccionados acrediten la existencia del crédito complementario requerido para la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social. En todo caso, sólo podrán otorgar crédito para vivienda de interés social, las instituciones sometidas al control, vigilancia e intervención del Estado.

2.13. Carta de aprobación. *Se entiende por carta de aprobación de crédito complementario, para los efectos de esta sección, la comunicación formal emitida por los otorgantes de crédito en la que se refleja el resultado favorable del análisis de riesgo crediticio del solicitante o solicitantes, como mínimo, en aquellos aspectos atinentes a su capacidad de endeudamiento, nivel de endeudamiento actual, comportamiento crediticio, hábitos de pago y confirmación de referencias. Dicho documento adicionalmente deberá contener la información de los solicitantes y las características y condiciones de la operación considerada y sólo podrá ser emitido por instituciones sometidas al control, vigilancia e intervención del Estado. También serán válidas las cartas de aprobación de operaciones de leasing habitacional expedidas por las entidades autorizadas para realizar dicha actividad.*

2.14. 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.

2.15. Procesos de Acompañamiento Social. *Es el conjunto de mecanismos que promueven la inclusión social y la vinculación efectiva de los beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda con los procesos necesarios para la provisión de soluciones de vivienda. Este componente permite la generación de sentido de pertenencia, participación ciudadana y contribuye a la consolidación de la cohesión social. En la etapa de postulación los procesos de acompañamiento social pueden estar asociados al conocimiento de las necesidades de los potenciales beneficiarios, y la realización de acciones de educación e inclusión financiera y la promoción de mecanismos para facilitar el cierre financiero por parte de los hogares.*

Parágrafo. *Para efectos del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores, al que hace referencia la sección 2.1.1.3.1 del presente decreto, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, también será hogar objeto del Subsidio Familiar de Vivienda el que se encuentre conformado por una persona, o por menores de edad cuando ambos padres hayan fallecido, estén desaparecidos, privados de la libertad o hayan sido privados de la patria potestad; en estos últimos eventos, la postulación se realizará a través del tutor y/o curador en acompañamiento del defensor de familia, cuando sea del caso".*

Artículo 7. Vigencia y Derogatorias. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación, modifica el artículo 2.1.1.1.1.2., 2.2.2.1.5.2.2. y adiciona los artículos 2.1.9.1., 2.1.1.2.1.4.6., 2.1.1.4.2.2. del Decreto 1077 de 2015.

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

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