

**MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO****DECRETO NÚMERO****DE 2026**

"Por el cual se modifican y adicionan algunas disposiciones del Título 9 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2025 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y se dictan otras disposiciones"

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En ejercicio de las facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los artículos 51, 78, 189 numeral 11 y 334 de la Constitución Política; el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, el artículo 293 de la Ley 2294 de 2023 y,

CONSIDERANDO

Que el artículo 51 de la Constitución Política reconoce el derecho de todos los colombianos a una vivienda digna y asigna al Estado la responsabilidad de fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo dicho derecho, en especial para los hogares de menores ingresos.

Que el artículo 78 de la Constitución Política dispone que el Estado regulará el control de calidad de los bienes y servicios ofrecidos y la información que debe suministrarse al público, con el fin de garantizar la protección de los derechos de los consumidores.

Que el derecho a la vivienda adecuada es un derecho humano reconocido internacionalmente y que, conforme al Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Pacto DESC), el Estado colombiano tiene la obligación de adoptar medidas para garantizar su realización efectiva.

Que el derecho a la vivienda digna se encuentra contemplado en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales –PIDESC, aprobado por medio de la Ley 74 de 1968, en cuyo artículo 11 numeral 1º, se afirma que toda persona tiene derecho "*a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia*".

Que en desarrollo de dicho mandato superior, el Estado debe adoptar medidas normativas, administrativas y económicas orientadas a facilitar el acceso progresivo a la vivienda a los hogares de menores ingresos.

Que de acuerdo con el artículo 91 de la Ley 388 de 1997 se entiende por Vivienda de Interés Social aquella que se desarrolle para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos y, en consecuencia, 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.

“Por el cual se modifican y adicionan algunas disposiciones del Título 9 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2025 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y se dictan otras disposiciones”

Que mediante la sentencia C-385 de 2022 la Corte Constitucional declaró exequible el artículo referido entendiendo que es una facultad del Gobierno establecer el tipo y precio máximo de la Vivienda de Interés Social en cada Plan Nacional de Desarrollo.

Que, en consecuencia, la financiación y construcción de la Vivienda de Interés Social hacen parte de las políticas sociales y se traduce en estímulos para la construcción de este tipo de vivienda y en la movilización de recursos públicos en términos de los diferentes instrumentos de política y, al tiempo, demanda un esfuerzo financiero significativo de los hogares de menores recursos, a través del ahorro y del pago de créditos. Por consiguiente, es necesario establecer condiciones para que se haga efectivo el derecho a la vivienda, en los términos constitucionales, así como condiciones de transparencia, de equilibrio contractual y de protección en los procedimientos de oferta y adquisición de este tipo de viviendas, por parte de quienes son sujetos de derechos de rango constitucional.

Que el artículo 293 de la Ley 2294 de 2023 – Plan Nacional de Desarrollo 2022–2026 – estableció como regla general que el valor máximo de la Vivienda de Interés Social no podrá exceder de ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMMLV), y para la Vivienda de Interés Prioritario el precio máximo de noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMMLV), manteniendo la viabilidad de establecer regímenes excepcionales y transitorios.

Que las condiciones y topes previstos para programas y/o proyectos de renovación urbana se mantienen conforme lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 293 de la Ley 2294 de 2023 y continúan siendo aplicables en los términos establecidos por dicha disposición legal.

Que la definición de un tope máximo para la Vivienda de Interés Social y la Vivienda de Interés Prioritario constituye un criterio de clasificación legal, y no equivale, por sí mismo, a la fijación del precio final de las viviendas, el cual debe obedecer a los costos reales de construcción y a las reglas de protección al consumidor.

Que resulta necesario mantener el parágrafo adicionado por el Decreto 584 de 2025 al artículo 2.1.9.1 del Decreto 1077 de 2015, mediante el cual se estableció para el departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina un valor excepcional de la Vivienda de Interés Social Rural de hasta doscientos ochenta (280) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV), en consideración a sus condiciones territoriales, logísticas, sociales, ambientales y étnico-culturales, las cuales inciden de manera directa en el incremento de los costos de transporte, suministro de materiales y ejecución de las soluciones habitacionales.

Que esta medida encuentra sustento en el artículo 293 de la Ley 2294 de 2023, en los acuerdos derivados de los procesos de consulta previa adelantados en el marco de la Sentencia T-333 de 2022 y en el estudio técnico elaborado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual ratifica la necesidad de establecer un valor diferencial para garantizar de manera efectiva el derecho a la vivienda digna de la comunidad raizal.

Que la Ley 1480 de 2011 – Estatuto del Consumidor – reconoce el derecho de los consumidores a recibir información clara, suficiente, veraz y oportuna sobre los bienes y servicios ofrecidos en el mercado, así como a no ser sometidos a prácticas abusivas ni a cláusulas que generen desequilibrios injustificados en la relación contractual.

Que el artículo 26 de la Ley 1480 de 2011 establece que el proveedor está obligado a informar al consumidor, en pesos colombianos, el precio de venta al público, incluidos todos los impuestos y costos adicionales, y que el consumidor solo estará obligado a pagar el precio anunciado al momento de manifestar su voluntad de adquirir el bien.

Que una parte relevante de los proyectos de vivienda de interés social ha sido comercializada mediante precios expresados en salarios mínimos legales mensuales

“Por el cual se modifican y adicionan algunas disposiciones del Título 9 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2025 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y se dictan otras disposiciones”

vigentes (SMMLV), trasladando al consumidor el riesgo derivado de incrementos anuales del salario mínimo que no necesariamente reflejan los costos reales de construcción, en tanto dichos costos se causan con anterioridad a la escrituración y entrega de las viviendas.

Que la Superintendencia de Industria y Comercio, en ejercicio de sus funciones de protección al consumidor, expidió la Circular Externa 004 de 2024, mediante la cual impartió instrucciones sobre la obligación de suministrar información clara, verificable y suficiente en la comercialización de vivienda, en particular frente a la determinación del precio en pesos colombianos de manera previa a la escrituración. En este orden, el consumidor solo estará obligado a pagar el precio en pesos que le sea informado en el momento en que este manifieste su voluntad de querer adquirir la vivienda, por ejemplo, mediante la suscripción de contratos de separación, promesa de compraventa, encargo fiduciario, opción de compra o cualquier negocio jurídico destinado a la adquisición de Vivienda de Interés Social.

Que el valor final de la Vivienda de Interés Social debe obedecer a factores reales y verificables que determinen el costo de su construcción, en los que se encuentran, entre otros, el valor del suelo, los materiales e insumos de construcción, los costos directos e indirectos del proyecto, los costos financieros y administrativos, así como la mano de obra, componente este último que incorpora los ajustes derivados del salario mínimo legal mensual vigente, pero que no representa la totalidad ni la mayoría de los costos asociados a la edificación de una vivienda.

Que establecer los incrementos significativos en el valor final de la Vivienda de Interés Social, afecta el cierre financiero de los hogares de menores ingresos, los obliga a mayores niveles de endeudamiento y restringe el acceso efectivo a la vivienda digna.

Que es preciso establecer reglas claras, uniformes y obligatorias para la determinación del precio de la Vivienda de Interés Social, garantizando que este sea expresado en pesos colombianos desde las etapas iniciales de la relación contractual, y evitando prácticas que generen desequilibrios injustificados en perjuicio del consumidor.

Que es importante aclarar y armonizar el marco reglamentario vigente, estableciendo como el tope general del valor de la Vivienda de Interés Social de ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes y para la Vivienda de Interés Prioritario el precio máximo será de noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes, además delimitar de manera expresa los regímenes excepcionales, con el fin de garantizar seguridad jurídica, transparencia del mercado y protección de los derechos de los hogares adquirentes; por lo tanto, se modifican y adicionan algunas disposiciones del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.1.2.1.9 del Decreto 1081 de 2015, Reglamentario Único del Sector Presidencia de la República se informó a la Superintendencia de Industria y Comercio con el fin de que conceptuara sobre la incidencia del proyecto en la libre competencia en los mercados.

Que el presente decreto se expide en observancia del Estatuto del Consumidor y de las competencias de inspección, vigilancia y control asignadas a la Superintendencia de Industria y Comercio.

Que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 y 8 de la Ley 1437 de 2011, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2.1.2.1.14 del Decreto 1081 de 2015, Reglamentario Único del Sector Presidencia de la República, este decreto fue publicado en la plataforma SUCOP - Sistema Único de Consulta Pública y en la página Web del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, para observaciones y comentarios de la ciudadanía y grupos de interés.

"Por el cual se modifican y adicionan algunas disposiciones del Título 9 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y se dictan otras disposiciones"

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1º. Modifíquese la denominación del Título 9 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, la cual, quedará así:

"TÍTULO 9.

PROTECCIÓN DE LOS HOGARES PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA Y PRECIOS MÁXIMOS DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO"

Artículo 2º. Modifíquese el artículo 2.1.9.1 del Título 9 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, el cual, quedará así:

"Artículo 2.1.9.1. Tope general del valor de la Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario. El precio máximo de la Vivienda de Interés Social (VIS) será de ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV) y para la Vivienda de Interés Prioritario el precio máximo será de noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 91 de la Ley 388 de 1997 y en el artículo 293 de la Ley 2294 de 2023.

Parágrafo. En el departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, el valor de la Vivienda de Interés Social Rural será de hasta doscientos ochenta (280) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV) de acuerdo con los estudios técnicos que soportan este valor."

Artículo 3º. Adiciónese el artículo 2.1.9.2 al Título 9 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, el cual, quedará así:

"Artículo 2.1.9.2. Protección de los hogares adquirientes de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario. En desarrollo de los principios de protección al consumidor, conforme lo dispuesto en la Ley 1480 de 2011, y dado el carácter fundamental del derecho a la vivienda con el fin proteger su acceso, el oferente o vendedor deberá informar de manera expresa, clara, verificable y en pesos colombianos el precio total de la Vivienda de Interés Social y de la Vivienda de Interés Prioritario desde el momento en que el adquirente manifieste su voluntad de vincularse al negocio jurídico, mediante separación, promesa de compraventa, encargo fiduciario, opción de compra o documento equivalente. El precio fijado constituirá el único precio exigible para la ejecución del respectivo contrato hasta su finalización, y no puede exceder el equivalente del tope máximo de la Vivienda de Interés Social o Vivienda de Interés Prioritario al momento de la adjudicación o adquisición."

Artículo 4º. Adiciónese el artículo 2.1.9.3 al Título 9 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, el cual, quedará así:

"Artículo 2.1.9.3. Interpretación favorable al consumidor. Las disposiciones del presente decreto se interpretarán y aplicarán de conformidad con el principio de protección al consumidor, privilegiando en todo caso la interpretación más favorable al adquirente de Vivienda de Interés Social o prioritario, en los términos de la Ley 1480 de 2011.

Esta interpretación se aplicará conforme al ordenamiento jurídico vigente, sin modificar reglas sustanciales ni procesales aplicables".

Artículo 5º. Adiciónese el artículo 2.1.9.4 al Título 9 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, el cual, quedará así:

"Artículo 2.1.9.4. Vigilancia y control. La Superintendencia de Industria y Comercio ejercerá las funciones de inspección, vigilancia y control respecto del cumplimiento de lo

“Por el cual se modifican y adicionan algunas disposiciones del Título 9 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2025 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y se dictan otras disposiciones”

dispuesto en la Ley 1480 de 2011, sin perjuicio de las competencias atribuidas a otras autoridades judiciales o administrativas”.

Artículo 6°. Vigencia. El presente decreto rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación en el diario oficial, modifica la denominación del Título 9 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, modifica el artículo 2.1.9.1 del Título 9 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 y; adiciona los artículos 2.1.9.2, 2.1.9.3 y 2.1.9.4 al Título 9 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, D.C., a los

EL MINISTRO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO,

GERMÁN ÁVILA PLAZAS

LA MINISTRA DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO,

HELGA MARÍA RIVAS ARDILA

LA MINISTRA DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO,

DIANA MARCELA MORALES ROJAS