

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

"Por el cual se reglamentan los artículos 7°, 9°, 10°, 11°, 23°, 24° y 58° de la Ley 2079 de 2021, se adicionan y modifican disposiciones del Decreto 1077 de 2015, 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, en desarrollo de los artículos 7°, 9°, 10°, 11°, 23°, 24° y 58° de la Ley 2079 de 2021 y

CONSIDERANDO

Que el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia establece que todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna, correspondiendo al Estado fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promover planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas, mandato que frente a la población campesina se complementa con el artículo 64 *Ibidem*.

Que la Ley 3ª de 1991, por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, la Ley 546 de 1999, que regula la financiación de vivienda a largo plazo, constituyen el marco legal fundamental para la promoción y desarrollo de soluciones habitacionales en el país y la ley 2434 del 2024 incorpora medidas para reducir las barreras para la adquisición de vivienda, por medio de los créditos hipotecarios y leasing habitacional e igualmente, se promueve la utilización de energías limpias para vivienda y se dictan otras disposiciones -vivienda al alcance de todos.

Que la Ley 2079 de 2021, "*Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat*", introdujo importantes modificaciones y facultades reglamentarias para el Gobierno nacional en el sector.

Que el Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Quinta, en Sentencia de 6 de marzo de 2025, dentro de la acción de cumplimiento con radicación 76001-23-33-000-2024-00807-01, promovida por un ciudadano contra el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y otro, confirmó la orden contenida en la Sentencia del 13 de diciembre de 2024 proferida por el Tribunal Administrativo del Valle del Cauca, referente a reglamentar algunos artículos de la Ley 2079 de 2021.

Que las decisiones judiciales son de obligatorio cumplimiento para todas las ramas del poder público de conformidad con el artículo 4 de la Ley 393 de 1997, razón por la cual, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio procede a reglamentar los

"Por el cual se reglamentan los artículos 7°, 9°, 10°, 11°, 23°, 24° y 58° de la Ley 2079 de 2021, se adicionan y modifican disposiciones del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones"

siguientes artículos 7°, 9°, 10°, 11°, 23°, 24° y 58° de la Ley 2079 de 2021 sobre los que recae la orden judicial.

Que el artículo 7° de la Ley 2079 de 2021 establece que las tasas de interés de los créditos hipotecarios y de leasing habitacional otorgados por el Fondo Nacional del Ahorro para la adquisición de vivienda de interés social deberán ser inferiores a las ofrecidas por las demás entidades financieras, siempre que ello no comprometa la sostenibilidad financiera de la entidad.

Que el artículo 9° de la Ley 2079 de 2021 modificó el numeral 3 del artículo 17 de la Ley 546 de 1999, facultando al Gobierno nacional para fijar el plazo máximo de financiamiento de los créditos de vivienda individual, el cual, no podrá ser inferior a treinta (30) años, respetando criterios de estabilidad financiera. En este sentido, se hace necesario fijar dicho plazo máximo con el fin de otorgar mayor flexibilidad a los hogares para acceder a soluciones de financiación de vivienda.

Que el artículo 10° de la Ley 2079 de 2021 facultó al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y al Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda) para financiar garantías otorgadas por el Fondo Nacional de Garantías (FNG) destinadas a amparar operaciones de crédito hipotecario o leasing habitacional. Esta disposición busca facilitar, las condiciones para la financiación de vivienda, requiriendo una reglamentación que establezca las condiciones para su operación y los límites aplicables.

Que el artículo 11° de la Ley 2079 de 2021 modificó el artículo 30 de la Ley 546 de 1999, estableciendo que el Gobierno nacional, a través del Fondo Nacional de Garantías (FNG), otorgará garantías para bonos hipotecarios y títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y leasing habitacional. Asimismo, la norma permite que los recursos del subsidio familiar de vivienda de interés social puedan destinarse a estas garantías o a cubrir parte de las cuotas periódicas o cánones de arrendamiento, lo cual requiere una reglamentación que desarrolle las condiciones para su aplicación.

Que el artículo 23 de la Ley 2079 de 2021 señala que los proyectos de vivienda de interés social rural, ya sea nueva, de mejoramiento o en construcción en sitio propio, que se financien total o parcialmente con recursos del Sistema General de Regalías, podrán formularse a partir de diseños o intervenciones tipo, que recojan de manera general las condiciones socioculturales y las necesidades básicas de los hogares identificados como potenciales beneficiarios, siempre que se demuestre el cumplimiento de los requisitos de viabilidad técnica y financiera.

Que el artículo 24° de la Ley 2079 de 2021 establece la inclusión de mecanismos de promoción del crédito hipotecario y leasing habitacional dentro de la política de vivienda de interés social rural, delegando al Gobierno nacional la facultad de reglamentar dichas acciones para facilitar el acceso a la financiación de vivienda en las zonas rurales.

Que el artículo 58° de la Ley 2079 de 2021 establece que el Gobierno nacional promoverá instrumentos que permitan destinar recursos de los contratos de arrendamiento a la adquisición de vivienda, con el fin de reducir el déficit cuantitativo habitacional. Conforme al mandato del legislador es necesario reglamentar este mandato legal de manera general, permitiendo al Gobierno nacional diseñar y operar

"Por el cual se reglamentan los artículos 7°, 9°, 10°, 11°, 23°, 24° y 58° de la Ley 2079 de 2021, se adicionan y modifican disposiciones del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones"

tales instrumentos de manera flexible, sujeto a la disponibilidad de recursos y a las prioridades de política pública.

Que el Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, compila y racionaliza las normas de carácter reglamentario que rigen este sector y es el instrumento idóneo para incorporar las disposiciones que desarrollan los mandatos de la Ley 2079 de 2021.

Que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en cumplimiento de sus funciones y con el propósito de garantizar el ejercicio efectivo del derecho a la vivienda digna, considera pertinente y necesario expedir la reglamentación de los artículos mencionados de la Ley 2079 de 2021 para impulsar el acceso a la vivienda, facilitar su financiación y mejorar las condiciones habitacionales de los colombianos y dar cumplimiento a las decisiones judiciales pertinentes.

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 201, modificado por el Decreto 1609 de 2015.

Que en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1. Adiciónese el artículo 1.2.3.1.2 al Título 3 de la Parte 2 del Libro 1 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

"Artículo 1.2.3.1.2 Tasas de Interés del Fondo Nacional del Ahorro para Vivienda de Interés Social. Las tasas de interés de los créditos hipotecarios y leasing habitacional otorgados por el Fondo Nacional del Ahorro para la adquisición de vivienda de interés social no podrán ser mayores o iguales a las tasas de interés ofrecidas por las demás entidades financieras, siempre y cuando estas no afecten la sostenibilidad financiera de la entidad.

Parágrafo. La definición y revisión de estas tasas por parte del Fondo Nacional del Ahorro deberá realizarse periódicamente, en el marco de su autonomía y régimen especial. Se deberán definir los criterios técnicos y metodológicos para la aplicación de esta disposición."

Artículo 2. Adiciónese el artículo 2.1.1.6.1.3. al Capítulo 6, sección 1 del Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

"Artículo 2.1.1.6.1.3. Instrumentos para la adquisición de vivienda a través de recursos de arrendamiento. El Gobierno nacional, a través del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, podrá promover la creación e implementación de instrumentos, programas o mecanismos que permitan destinar recursos de los instrumentos de arrendamiento a la adquisición de vivienda, con el propósito de reducir el déficit cuantitativo habitacional.

Parágrafo 1. La implementación de estos instrumentos, programas o mecanismos, así como la apertura de sus convocatorias y la asignación de beneficios, estarán sujetas a la disponibilidad de recursos y a las prioridades de la política de vivienda del

"Por el cual se reglamentan los artículos 7°, 9°, 10°, 11°, 23°, 24° y 58° de la Ley 2079 de 2021, se adicionan y modifican disposiciones del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones"

Gobierno nacional, las cuales serán definidas mediante acto administrativo por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Parágrafo 2. *Los programas existentes en el marco de este Capítulo, como el de Semillero de Propietarios, que en su momento hayan permitido la destinación de recursos de arrendamiento a la adquisición de vivienda, continuarán rigiéndose por las disposiciones específicas que los crearon y reglamentaron, en lo que les sea aplicable y compatible con lo dispuesto en este artículo."*

Artículo 3. *Adiciónese el artículo 2.1.10.1.1.1.3. a la Subsección 1 de la Sección 1 del Capítulo 1 del Título 10 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:*

"Artículo 2.1.10.1.1.1.3. Proyectos tipo de vivienda de interés social rural financiados con recursos del Sistema General de Regalías. *Los proyectos de vivienda de interés social rural, en modalidad de vivienda nueva, mejoramiento de vivienda o construcción en sitio propio, que se financien total o parcialmente con recursos del Sistema General de Regalías, podrán estructurarse a partir de diseños o intervenciones tipo, adoptados por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en coordinación con el Departamento Nacional de Planeación.*

Para tal fin, los proyectos deberán cumplir, como mínimo, con los requisitos de viabilidad técnica, financiera y jurídica establecidas por la Comisión Rectora del Sistema General de Regalías, conforme la normatividad aplicable.

Los proyectos tipo localizados en los territorios que hacen parte del Paisaje Cultural Cafetero deberán incorporar, en el diseño de la fachada y la cubierta de las soluciones de vivienda, elementos que reflejen la arquitectura tradicional de la cultura cafetera, respetando los lineamientos patrimoniales definidos por las autoridades competentes.

Parágrafo. *El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en coordinación con el Departamento Nacional de Planeación, emitirá lineamientos que contemplen intervenciones tipo para la formulación de proyectos que contemplen soluciones habitacionales en zonas rurales acordes con las condiciones socioculturales y las necesidades básicas de los hogares.*

Artículo 4. *Adiciónese el artículo 2.1.10.1.1.1.4. a la Subsección 1 de la Sección 1 del Capítulo 1 del Título 10 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:*

"Artículo 2.1.10.1.1.1.4. Promoción de instrumentos financieros para el acceso a vivienda de interés social rural. *En el marco de la política de vivienda de interés social rural y las medidas afirmativas que ordena en materia de vivienda el artículo 64 Constitucional, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio promoverá el acceso de los hogares rurales a instrumentos financieros, tales como el crédito hipotecario y el leasing habitacional, con el propósito de facilitar la financiación para la adquisición, construcción o mejoramiento de vivienda de interés social rural.*

Para tal fin, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio podrá coordinar acciones con otras entidades del Gobierno Nacional, el sector financiero, entidades territoriales y demás entidades otorgantes del subsidio, con el propósito de diseñar, desarrollar y ejecutar estrategias orientadas a mejorar las condiciones de acceso a dichos

"Por el cual se reglamentan los artículos 7°, 9°, 10°, 11°, 23°, 24° y 58° de la Ley 2079 de 2021, se adicionan y modifican disposiciones del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones"

instrumentos, flexibilizar los requisitos, y fortalecer la educación financiera dirigida a los hogares beneficiarios."

Artículo 5. Modifíquese el parágrafo y adiciónese el literal d) al artículo 2.1.11.1. del Título 11 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

"Artículo 2.1.11.1. Condiciones de los créditos. Para efectos del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 17 y demás normas concordantes de la Ley 546 de 1999, los créditos de vivienda individual a largo plazo, entendidos como aquellos otorgados a personas naturales para financiar la adquisición de vivienda nueva o usada, la reparación, remodelación, subdivisión o mejoramiento de vivienda usada, o la construcción de vivienda propia, deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- a) **Monto del crédito.** Podrá financiarse hasta el setenta por ciento (70%) del valor del inmueble. Dicho valor será el precio de compra o el de un avalúo practicado dentro de los seis (6) meses anteriores al otorgamiento del crédito. En los créditos destinados a la financiación de vivienda de interés social podrá financiarse hasta el ochenta por ciento (80%) del valor del inmueble;
- b) **Límite para la primera cuota.** La primera cuota del crédito no podrá representar más del cuarenta por ciento (40%) de los ingresos familiares. Los ingresos familiares están constituidos por los recursos que puedan acreditar los solicitantes del crédito, siempre que exista entre ellos relación de parentesco o se trate de cónyuges o compañeros permanentes. Tratándose de parientes deberán serlo hasta el segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y único civil.
- c) **Seguros.** Los inmuebles financiados deberán estar asegurados contra los riesgos de incendio y terremoto.
- d) **Plazo de amortización.** Tener un plazo mínimo de cinco (5) años para su amortización. El plazo máximo de financiación para los créditos individuales de vivienda, en pesos o en Unidades de Valor Real (UVR), será de **treinta (30) años.**

PARÁGRAFO. Las condiciones establecidas en los literales b, c y d del presente artículo aplican también para las operaciones de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, en los términos del artículo 2.28.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010."

Artículo 6. Adiciónese el artículo 2.1.11.3 al Título 11 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

"Artículo 2.11.1.3 Fondo Nacional de Garantías y la financiación de garantías para operaciones de crédito, crédito hipotecario y leasing habitacional. Con el propósito de facilitar las condiciones para la financiación de vivienda, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda), podrá promover las políticas, planes y estrategias adecuadas, que garanticen la disminución progresiva del déficit habitacional, a través de los recursos asignados en el Presupuesto General de la Nación en inversión para vivienda y dentro del marco fiscal de estas entidades, financiar las garantías otorgadas por el Fondo Nacional de

"Por el cual se reglamentan los artículos 7°, 9°, 10°, 11°, 23°, 24° y 58° de la Ley 2079 de 2021, se adicionan y modifican disposiciones del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones"

Garantías (FNG) que estén destinadas a amparar operaciones de crédito, crédito hipotecario o leasing habitacional, destinados a vivienda de interés social.

El valor máximo de los créditos u operaciones de leasing habitacional sobre los que se podrán aplicar estas garantías, y los requisitos para los beneficiarios y las operaciones, serán establecidos mediante resolución del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Parágrafo. *Las garantías a las que se refiere el presente artículo podrán ser complementarias a cualquier otro tipo de garantía o subsidio específico que se encuentre regulado en este decreto o en otras normas, y su aplicación se limita exclusivamente a programas de vivienda de interés social".*

Artículo 7. Adiciónese el artículo 2.1.11.4 al Título 11 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

"Artículo 2.11.1.4. Disposiciones complementarias a las garantías para bonos hipotecarios y títulos de titularización, y uso de recursos de subsidio para la financiación de vivienda. *En el marco de lo establecido en el artículo 30 de la Ley 546 de 1999, modificado por el artículo 11 de la Ley 2079 de 2021, el Gobierno nacional, a través del Fondo Nacional de Garantías (FNG), otorgará garantías para los bonos hipotecarios destinados a financiar cartera hipotecaria y leasing habitacional, así como para los títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y leasing habitacional, que emitan los establecimientos de crédito. Las condiciones y términos para el otorgamiento de estas garantías son las establecidas en el Decreto 1068 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, y las normas que lo modifiquen, adicionen o reglamenten.*

Los recursos del subsidio para vivienda de interés social podrán destinarse al otorgamiento de las garantías otorgadas por el FNG, en los términos que señale el Gobierno nacional a través de acto administrativo, y será adicional a las sumas que se destinen en el presupuesto nacional al otorgamiento de subsidio a favor de los adquirentes de vivienda de interés social. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio determinará el monto de estos recursos adicionales mediante resolución.

También podrán otorgarse recursos en forma de compromisos gubernamentales para atender un porcentaje de cada una de las cuotas periódicas a cargo de los deudores de préstamos de vivienda de interés social o para cubrir parte del canon de arrendamiento. Los términos y condiciones para el otorgamiento de estos compromisos, incluyendo el porcentaje a cubrir, los requisitos para los deudores y arrendatarios, y las condiciones de operación, serán establecidos mediante resolución por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio."

Artículo 8. Vigencia. El presente Decreto adiciona los artículos 1.2.3.1.2., 2.1.1.6.1.3., 2.1.10.1.1.1.3., 2.1.10.1.1.1.4., 2.1.10.1.1.1.5., 2.1.11.3, 2.1.11.4., y modifica el artículo 2.1.11.1. del Decreto 1077 de 2015, y rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación.

"Por el cual se reglamentan los artículos 7º, 9º, 10º, 11º, 23º, 24º y 58º de la Ley 2079 de 2021, se adicionan y modifican disposiciones del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones"

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