REPUBLICA DE COLOMBIA

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

DECRETO NÚMERO DE 2026

"Por el cual se reglamenta el artículo 25 de la Ley 2079 de 2021, adicionando una disposición al Decreto 1077 de 2015 en materia de Obras por Impuestos y Obras por Regalías para Viviendas de Interés Social Rural y Viviendas de Interés Prioritario Rural"

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, y en especial las conferidas en el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y en desarrollo del artículo 25 de la Ley 2079 de 2021, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 51 de la Constitución Política consagra el derecho de todos los colombianos a una vivienda digna y establece que corresponde al Estado fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho, así como promover 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 la vivienda de interés social como aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos.

Que el artículo 22 de la Ley 2079 de 2021, establece que la Vivienda de Interés Social Rural tendrá como principal fuente de financiación los recursos asignados en el Presupuesto General de la Nación, sin perjuicio de otras fuentes de financiación que se implementen para el efecto.

Que, en concordancia con lo anterior, el artículo 25 de la referida ley prevé la participación de recursos privados en la financiación de proyectos de vivienda de interés social y prioritaria rural mediante mecanismos como obras por impuestos y obras por regalías, y atribuye al Gobierno nacional la facultad de reglamentar las condiciones para su implementación, así como los mecanismos de seguimiento, vigilancia y control orientados a garantizar la adecuada destinación y utilización de dichos recursos.

Que por medio de la Resolución 40207 del 30 de junio de 2021, el Ministerio de Minas y Energía reglamentó la metodología, condiciones y términos para la modalidad de pago de regalías mediante la ejecución de Obras de Infraestructura o Proyectos de Inversión, en uso de las facultades legales conferidas en el parágrafo tercero del artículo 7, el artículo 20 y su parágrafo segundo de la Ley 2056 de 2020.

Que el artículo 294 de la Ley 2294 de 2023, modificó el inciso segundo del artículo 800-1 del Estatuto Tributario, indicando que, respecto al mecanismo de obras por impuestos: (…) "El

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamenta el artículo 25 de la Ley 2079 de 2021, adicionando una disposición al Decreto 1077 de 2015 en materia de Obras por Impuestos y Obras por Regalías para Vivienda de Interés Social Rural y Vivienda de Interés Prioritario Rural"

objeto de los convenios será la inversión directa en la ejecución de proyectos de trascendencia económica y social en los diferentes municipios definidos como las Zonas Más Afectadas por el Conflicto Armado (Zomac) y en los municipios con Programas de Desarrollo con Enfoque Territorial (PDET), relacionados con agua potable y saneamiento básico, energía, salud pública, educación pública, bienes públicos rurales, (…) vivienda de interés social rural y las demás que defina el manual operativo de Obras por Impuestos, todo de conformidad con lo establecido en la evaluación de viabilidad del proyecto (…)".

Que el artículo 800-1 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 294 de la Ley 2294 de 2023, contempla expresamente la vivienda de interés social rural entre los sectores en los que pueden ejecutarse proyectos mediante la modalidad de convenio del mecanismo de obras por impuestos. Esta modalidad, junto con el previsto en el artículo 238 de la Ley 1819 de 2016, se encuentran reglamentadas en los Títulos 5 y 6 de la Parte 6 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria.

Que el artículo 1.6.6.1.3 del Decreto 1625 de 2016 dispone que corresponde a la Agencia de Renovación del Territorio (ART) y al Departamento Nacional de Planeación (DNP) elaborar y adoptar el Manual Operativo de Obras por Impuestos, incluyendo los aspectos técnicos y procedimentales necesarios para la implementación del mecanismo, para lo cual podrán coordinar con las entidades nacionales competentes los aspectos técnicos sectoriales en el marco de sus competencias. En ejercicio de esta facultad, la ART y el DNP expidieron la Resolución 2411 de 2020, mediante la cual se adoptó el Manual Operativo de Obras por Impuestos.

Que el artículo 2 del Decreto Ley 3571 de 2011, modificado por el artículo 1 del Decreto 1604 de 2020, dispuso que son funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, entre otras: "1. Formular, dirigir y coordinar las políticas, planes, programas y regulaciones en materia de vivienda y financiación de vivienda urbana y rural, desarrollo urbano, ordenamiento territorial y uso del suelo en el marco de sus competencias, agua potable y saneamiento básico, así como los instrumentos normativos para su implementación".

Que el Tribunal Administrativo del Valle del Cauca, mediante sentencia del 13 de diciembre de 2024, proferida dentro de la acción de cumplimiento radicada bajo el número 76001-23-33-000-2024-00807-00, ordenó a la Presidencia de la República, por conducto del Departamento Administrativo de la Presidencia de la República (DAPRE), y al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en el marco de sus respectivas competencias, realizar las gestiones necesarias para la reglamentación, entre otros, del artículo 25 de la Ley 2079 de 2021, dentro del término establecido en dicha providencia. Esta decisión fue confirmada por el Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Quinta, mediante sentencia del 6 de marzo de 2025 y amplió a ocho (8) meses el plazo para su cumplimiento.

Que, en consecuencia, y en cumplimiento de la orden judicial impartida por el Tribunal Administrativo del Valle del Cauca y confirmada por el Consejo de Estado, resulta necesario reglamentar el artículo 25 de la Ley 2079 de 2021, en el marco de las competencias atribuidas al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio ejercerá su función reglamentaria exclusivamente en el ámbito de sus competencias sectoriales, de conformidad con lo dispuesto en el ordenamiento jurídico vigente, sin modificar el marco normativo general aplicable a los mecanismos de obras por impuestos y obras por regalías, cuya regulación corresponde a otras entidades competentes del Gobierno nacional.

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamenta el artículo 25 de la Ley 2079 de 2021, adicionando una disposición al Decreto 1077 de 2015 en materia de Obras por Impuestos y Obras por Regalías para Vivienda de Interés Social Rural y Vivienda de Interés Prioritario Rural"

Que, de conformidad con lo establecido 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, el contenido del presente decreto, junto con su memoria justificativa, fue publicado en el Sistema Único de Consulta Pública (SUCOP), administrado por el Departamento Nacional de Planeación, entre el xx y el xx de xxxx de 2026

Que, en mérito de lo expuesto,

DECRETA

Artículo 1°. Adiciónese el artículo 2.1.10.1.1.5.5. a la Subsección 5 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 2.1.10.1.1.5.5. Mecanismos de Obras por Impuestos y Obras por Regalías para proyectos de Vivienda de Interés Social Rural y Vivienda de Interés Prioritario Rural. Las viviendas de interés social rural y las viviendas de interés prioritario rural podrán ser objeto de inversión directa a través del mecanismo de Obras por Impuestos y de financiación a través del mecanismo de Obras por Regalías, en las modalidades de mejoramiento y vivienda nueva, de conformidad con las disposiciones que regulan cada mecanismo y con lo previsto en el presente artículo.

El valor de las viviendas nuevas de interés social rural y de interés prioritario rural que se ejecuten mediante los mecanismos de Obras por Impuestos y Obras por Regalías no podrá exceder los valores máximos que establezca el Gobierno nacional en cada Plan Nacional de Desarrollo y las disposiciones que regulen la materia. Así mismo, las intervenciones de mejoramiento de vivienda que se ejecuten mediante dichos mecanismos deberán realizarse en viviendas cuyo valor no exceda el precio máximo establecido por el Gobierno nacional para la vivienda de interés social (VIS).

La formulación, viabilización y ejecución de los proyectos de vivienda rural que se desarrollen mediante los mecanismos de Obras por Impuestos y Obras por Regalías deberán observar las normas ambientales, territoriales, urbanísticas y de protección del patrimonio cultural que resulten aplicables, así como obtener los permisos, las autorizaciones y cumplir los demás requisitos exigibles en cada caso.

Parágrafo 1°. En el marco del mecanismo de Obras por Impuestos, el Manual Operativo establecerá los requisitos sectoriales aplicables a los proyectos de vivienda de interés social rural y de vivienda de interés prioritario rural, incluidos los relacionados con la selección de los hogares potencialmente beneficiarios, las condiciones para la entrega de las soluciones habitacionales y los demás aspectos técnicos y operativos necesarios para su formulación y ejecución, de conformidad con las normas aplicables.

Parágrafo 2°. Los proyectos de vivienda de interés social rural y de vivienda de interés prioritario rural financiados a través del mecanismo de obras por impuestos, deberán cumplir las condiciones y los requisitos previstos en el artículo 238 de la Ley 1819 de 2016, en el artículo 800-1 del Estatuto Tributario y en la reglamentación contenida en los Títulos 5 y 6 de la Parte 6 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria, así como en las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. Estos proyectos estarán sujetos al seguimiento y control previstos en dicho marco normativo para garantizar la adecuada destinación de los recursos.

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamenta el artículo 25 de la Ley 2079 de 2021, adicionando una disposición al Decreto 1077 de 2015 en materia de Obras por Impuestos y Obras por Regalías para Vivienda de Interés Social Rural y Vivienda de Interés Prioritario Rural"

En todo caso, la ejecución de los proyectos de vivienda de interés social rural y de vivienda de interés prioritario rural mediante el mecanismo de Obras por Impuestos estará sujeta al cupo máximo anual aprobado por el Consejo Superior de Política Fiscal (CONFIS), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.6.6.3.2 del Decreto 1625 de 2016, modificado por el artículo 3 del Decreto 1458 de 2023, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

Parágrafo 3°. Los proyectos de vivienda de interés social rural y de vivienda de interés prioritario rural financiados mediante el mecanismo de Obras por Regalías deberán cumplir las condiciones y los requisitos establecidos en la Ley 2056 de 2020, en la Resolución 40207 de 2021 del Ministerio de Minas y Energía y en las demás normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

La evaluación, el seguimiento y el control de los proyectos de inversión financiados mediante este mecanismo se realizarán de conformidad con las disposiciones aplicables del Sistema de Seguimiento, Evaluación y Control (SSEC), previsto en el capítulo 8 de la Ley 2056 de 2020 y en el artículo 32 de la Resolución 40207 de 2021 del Ministerio de Minas y Energía.

Artículo 2. Vigencia. El presente Decreto adiciona el artículo 2.1.10.1.1.5.5. al Decreto 1077 de 2015, y rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación en el Diario Oficial.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado a los,

EL MINISTRO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO,

MIGUEL GÓMEZ MARTÍNEZ

EL MINISTRO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO,

JAIME ANDRÉS BELTRÁN MARTÍNEZ