FORMATO: INFORME GLOBAL DE OBSERVACIONES
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 14/05/2025 Código: GPV-F-20

Publicidad e Informe de observaciones y respuestas de los proyectos específicos de regulación

En cumplimiento del Decreto 1081 de 2015 artículo 2.1.2.1.14. Publicidad e informe de observaciones y respuestas de los proyectos específicos de regulación expedidos con firma del presidente de la República

Datos Generales

Nombre de la entidad	Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
Responsable del proceso	DIRECCIÓN DEL SISTEMA HABITACIONAL/DIRECCIÓN DE VIVIENDA RURAL ☐
Nombre del proyecto de regulación	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
Objetivo del proyecto de regulación	se adicionan y modifican disposiciones del Decreto 1077 de 2015 para reglamentar los artículos 7°, 9°, 10°, 11°, 23°, 24° y 58° de la Ley 2079 de 2021
Fecha de publicación del informe	14/10/2025

Información de la consulta

Tiempo total de duración de la consulta:	15 DÍAS CALENDARIO
Fecha de inicio	01 DE SEPTIEMBRE DE 2025
Fecha de finalización	16 DE SEPTIEMBRE DE 2025
Enlace donde estuvo la consulta pública	https://minvivienda.sec.mx/transparencia-servicios/consultas-publicas/por-el-cual-se-reglamentan-los-articulos-7deo-9deo-10deo-11deo-23deo-24deo-y-58deo-de-la-ley-2079-de-2021-se-adicionan-y-modifican-disposiciones-del
Canales o medios dispuestos para la difusión del proyecto	https://minvivienda.sec.mx/participa/consulta-ciudadana
Canales o medios dispuestos para la recepción de comentarios	ejecuciones@minvivienda.gov.co

Resultados de la consulta

Número de Total de participantes	4		
Número total de comentarios recibidos	13		
Número de comentarios aceptados	13	%	100%
Número de comentarios no aceptados	0	%	0.00%
Número total de artículos del proyecto	8		
Número total de artículos del proyecto con comentarios	8	%	100%
Número total de artículos del proyecto modificados	0	%	100%

Consolidación de Observaciones y Respuestas

No.	Fecha de recepción	Remitente	Observación recibida	Estado	Consideración desde entidad
1	30/09/2025	LINA MARIA BUENO SALAZAR Subdirectora de Asuntos Corporativos Dirección de Asuntos Corporativos FONDO NACIONAL DE GARANTÍAS S.A. - FNG	Adición al artículo Artículo 2.1.1.1.3 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 de manera conjunta por el Gobierno Nacional, teniendo en cuenta las consideraciones de la Junta Directiva del Fondo Nacional de Garantías;**	Aceptada	Se acoge la sugerencia de incluir la consideración del FNG. 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 acto administrativo por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, teniendo en cuenta las consideraciones del Fondo Nacional de Garantías.
2	30/09/2025	LINA MARIA BUENO SALAZAR Subdirectora de Asuntos Corporativos Dirección de Asuntos Corporativos FONDO NACIONAL DE GARANTÍAS S.A. - FNG	Se suprima del artículo: Artículo 2.1.1.1.4 los incisos: 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.	No aceptada	Suprimir estos incisos implicaría incumplir directamente el mandato del artículo 11 de la Ley 2079 de 2021, el cual permite expresamente que los recursos del subsidio se destinen a estos fines, así como incumplir la orden del Consejo de Estado de reglamentar dicha disposición. Los incisos del Artículo 2.1.1.4. (que regula el Artículo 11 de la Ley 2079 de 2021) son la reglamentación directa y necesaria de una disposición que fue establecida por el Legislador, la cual autoriza el uso de los recursos del subsidio para ampliar la capacidad de financiación de los hogares. Suprimir estos incisos implicaría desconocer y por tanto inaplicar la facultad otorgada por la Ley. La expedición de este Decreto, y de este artículo en particular, obedece al cumplimiento de la orden judicial proferida por el Consejo de Estado de reglamentar, entre otros, el artículo 11 de la Ley 2079 de 2021. La supresión de los incisos constituiría un incumplimiento de dicho mandato judicial. Los incisos cuestionados son el núcleo de la reglamentación del Artículo 11 de la Ley y son exenciales para su operatividad. Por lo tanto, se mantienen en el texto del Decreto.
3	30/09/2025	LINA MARIA BUENO SALAZAR Subdirectora de Asuntos Corporativos Dirección de Asuntos Corporativos FONDO NACIONAL DE GARANTÍAS S.A. - FNG	Se adicione al artículo 2.11.1.3 los incisos: 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."	No aceptada	Esta solicitud de modificación no procede desde la perspectiva de la técnica normativa y la coherencia del Decreto, ya que los artículos 10 y 11 de la Ley 2079 de 2021, regulan materias distintas y deben reglamentarse por separado, ya que los dos artículos reglamentan mandatos legales diferentes de la Ley 2079 de 2021. El objeto del Artículo 2.1.11.3. (Ley 2079, Art. 10) se enfoca en la financiación de garantías para operaciones de crédito hipotecario o leasing habitacional individual, cuyo objetivo es facilitar el acceso al crédito. A su turno, el objeto del Artículo 2.1.1.4. (Ley 2079, Art. 11) es de naturaleza más amplia, ya que regula la Titularización de Carteras Hipotecarias y el uso de recursos del Subsidio Familiar de Vivienda (SFV) para fines complementarios (otorgar garantías o cubrir contraprestaciones). Dichos incisos (la destinación de recursos del SFV) son el núcleo de la reglamentación del Artículo 11 de la Ley, y su redacción en el Artículo 2.1.11.3. (reglamentado del Art. 10) rompería la coherencia del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Cada mandato legal debe ser reglamentado en la disposición que corresponda para mantener la claridad del acto administrativo y evitar confusión entre los operadores jurídicos sobre el origen y la destinación de los recursos. La estructura actual del Decreto, que dedica el Artículo 2.1.11.4. a las Disposiciones Complementarias en materia de garantías y subsidios (Art. 11 de la Ley), es la correcta y se mantiene para garantizar el cumplimiento fiel de la Ley y la claridad normativa.
4	17/09/2025	DIANA AVELLANEDA	¿Qué sucede con los demás artículos de la Ley 2079 que deben ser objeto de reglamentación por parte del ministerio?. Lo anterior, toda vez que en un considerando se indicó que los artículos 7°, 9°, 10°, 11°, 23°, 24° y 58° de la Ley 2079 de 2021 son los únicos sobre los que recae la orden judicial.	No aceptada	Es de acotar que este Decreto atiende de manera prioritaria el mandato judicial del Consejo de Estado, reglamentando los artículos 7°, 9°, 10°, 11°, 23°, 24° y 58° de la Ley 2079 de 2021. Este es el objetivo principal y la razón de urgencia de la norma. Los demás artículos de la Ley 2079 de 2021 no incluidos en este proyecto de decreto no lo están por una de dos razones: gran parte de sus disposiciones son autoejecutables y no requieren desarrollo reglamentario para su aplicación, o otros artículos ya se encuentran reglamentados en normas vigentes (Decretos o Resoluciones) que desarrollan leyes en curso o anteriores que la Ley 2079 de 2021 no derogó o modificó sustancialmente en su reglamentación.
5	17/09/2025	DIANA AVELLANEDA	¿Qué es está reglamentando con el artículo 1° del decreto?, se está indicando lo mismo que dice la Ley 2079 en su artículo 7°.¿Por qué en este proyecto no se definieron los criterios técnicos y metodológicos para aplicar y reglamentar lo que dijo la ley 2079?	No aceptada	Se actúa que la función del artículo 1° del proyecto de Decreto que adiciona el Art. 1.2.3.1.2. al Decreto 1077 de 2015 no es meramente repetir la Ley, sino incorporar el mandato del artículo 7° de la Ley 2079 de 2021 dentro del Decreto Único Reglamentario (DUR) del Sector Vivienda (1077 de 2015). La técnica normativa de compilación exige que las nuevas disposiciones con vocación de permanencia se integren al DUR para, proporcionar seguridad Jurídica, al unificar la normativa en un solo cuerpo legal que facilita su consulta y aplicación por parte del Fondo Nacional del Ahorro (FNA) y los operadores jurídicos. Aunado a que, alinear la disposición en el libro correcto del DUR garantiza su aplicación armónica con otras normas de financiación de vivienda. Por lo tanto, el artículo reglamentario cumple con la función esencial de ubicar y hacer operativo el mandato legal en el marco normativo vigente. NO SE ACOGE la solicitud de definir los criterios técnicos y metodológicos para la fijación de tasas dentro del texto del Decreto, dado que, apartarlo a la competencia técnica, el Fondo Nacional de Ahorro, como entidad especializada con el conocimiento especial, es la única autoridad que posee la experiencia y la autoridad para definir la metodología financiera (criterios, variables, periodicidad de revisión) que garantizar que las tasas sean referencia a las del mercado sin comprometer su propia sostenibilidad financiera. Asimismo, por técnica normativa, el Decreto (norma de alta jerarquía y rigidez) no es el instrumento adecuado para contener detalles técnicos que son inferentemente variables y requieren ajustes frecuentes por parte del FNA.
6	17/09/2025	DIANA AVELLANEDA	En el artículo 2do del decreto queda facultativa "podrá" la facultad del ministerio de vivienda para la destinación de recursos de los instrumentos de arrendamiento a la adquisición de vivienda, cuando en la Ley 2079 se indicó "promoverá". En el artículo 2 del proyecto no se están reglamentando los instrumentos para lograr la destinación de recursos de arrendamiento a la adquisición de vivienda.	No aceptada	Tal como se establece en los considerandos del decreto y en la propia memoria justificativa, la elección del verbo "podrá" se sustenta, en la flexibilidad y sujeción Presupuestal, habida cuenta que, el desarrollo e implementación de nuevos instrumentos, como los que permiten destinar recursos de arrendamiento a la adquisición de vivienda, están supeos a la disponibilidad de recursos y a las prioridades de la política de vivienda. La obligación de promover debe ser flexible para que el Gobierno pueda diseñar y operar tales instrumentos, priorizando cuándo y cómo implementarlos en función de las condiciones fiscales y del mercado. Por lo que, el verbo "podrá" en el decreto reglamentario permite al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio ejecutar el mandato de "promover" establecido en la Ley, pero le otorga la prudencia necesaria para asegurar que la implementación de los instrumentos sea viable y sostenible en el tiempo, sin generar obligaciones de gasto automáticas y rígidas que comprometan la política fiscal o la disponibilidad de recursos. La obligación de promover está por la ley ser cumple al otorgar la facultad de implementar vía Decreto, condicionada a la viabilidad económica y de política. El artículo 2° del proyecto de decreto no detalla los instrumentos concretos, sino que faculta al MVCT para promover la creación e implementación de dichos instrumentos, pero esto no es un vacío, sino una decisión estratégica respaldada por la propia Ley, en el sentido que, el propósito del Decreto Único Reglamentario es establecer el marco general para el cumplimiento de la Ley. El artículo 58 de la Ley 2079 de 2021 es reglamentó de manera general, sin detallar los instrumentos específicos. El detalle detallado y la operación de los instrumentos, programas o mecanismos (tales como las condiciones de las convocatorias, los beneficios y los límites) no deben ser fijados en un decreto reglamentario, sino a través de resoluciones o actos administrativos específicos del MVCT. Dejar el desarrollo de los instrumentos a resoluciones del ministerio permite la agilidad y el dinamismo para que la política de vivienda no adopte rápidamente a los cambios del mercado financiero, la evolución de los programas de subsidios y la experiencia acumulada (por ejemplo, con programas como "Semillero de Propietarios", el cual se sigue rigiendo por sus disposiciones específicas). Así entonces, el decreto cumple con el mandato de reglamentación general de la Ley (incluso bajo orden judicial), dejando el desarrollo de los instrumentos específicos a una reglamentación de menor jerarquía (resoluciones) para garantizar la flexibilidad, la viabilidad presupuestal y la oportuna ejecución de la política pública.
7	17/09/2025	DIANA AVELLANEDA	En el artículo 3° del proyecto no se reglamentan las condiciones establecidas en el artículo 23 de la Ley 2079, las cuales deberán cumplir los proyectos de vivienda rural nueva o de mejoramiento de vivienda y en construcción en sitio propio, que sean financiadas con recursos del Sistema General de Regalías.	No aceptada	El artículo 3° del proyecto incorpora las condiciones establecidas en el artículo 23 de la Ley 2079, al exigir que los proyectos financiados con recursos del Sistema General de Regalías cumplan con los requisitos de viabilidad técnica, financiera y jurídica definidos por la Comisión Rectora, y se estructuren a partir de intervenciones tipo adoptadas por el MVCT y el DNP, en concordancia con los lineamientos normativos aplicables.
8	17/09/2025	DIANA AVELLANEDA	En un considerando se mencionó que: "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 Bonos emitidos en procesos de titularización de carteras hipotecarias 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, en cual requiriría una reglamentación que desarrolle las condiciones para su aplicación", sin embargo, en el artículo 7° del decreto no se reglamentan las condiciones para la aplicación, ni se determina el monto de los recursos que debe determinar el ministerio de vivienda de acuerdo a lo indicado en el artículo 11 de la Ley 2079	No aceptada	NO SE ACEPTA el comentario, y se precisa la justificación. El proyecto de decreto sí cumple con el mandato de reglamentar las condiciones y límites, pero lo hace mediante la delegación expresa de la facultad al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y a Fonvivienda, en observancia de la técnica normativa. El Artículo 6° del proyecto de decreto que adiciona el Art. 2.1.1.1. al Decreto 1077 de 2015, establece la ruta legal para la definición de las condiciones y límites, al señalar: "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." La inclusión de los requisitos detallados, las condiciones operacionales y los límites financieros (como el valor máximo de los créditos) en un acto administrativo de menor jerarquía (Resolución) responde a la necesidad de: 1. Flexibilidad y Agilidad: Permite al Ministerio realizar ajustes oportunos en la política de garantías, adaptándose rápidamente a los dinámicos Ciudad y presupuestal, los cambios en el mercado financiero y las prioridades de focalización. 2. Técnica Normativa: Se reserva el Decreto Reglamentario para establecer el marco general y se delegan los detalles operativos que requieren modificación frecuente y especializada a la Resolución, garantizando un cumplimiento más eficiente y dinámico del artículo 10 de la Ley 2079 de 2021.
9	17/09/2025	DIANA AVELLANEDA	En otro considerando se mencionó que: "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 Bonos emitidos en procesos de titularización de carteras hipotecarias 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, cual requiriría una reglamentación que desarrolle las condiciones para su aplicación", sin embargo, en el artículo 7° del decreto no se reglamentan las condiciones para la aplicación, ni se determina el monto de los recursos que debe determinar el ministerio de vivienda de acuerdo a lo indicado en el artículo 11 de la Ley 2079	No aceptada	NO SE ACEPTA el comentario, y se precisa la justificación. El proyecto de decreto sí reglamenta las condiciones para la aplicación y la determinación de los recursos, pero delega su especificidad y cuantificación en un acto administrativo de menor jerarquía (Resolución), en cumplimiento de la técnica normativa. El Artículo 7° del proyecto de decreto (que adiciona el Art. 2.1.11.4. al Decreto 1077 de 2015) reglamenta integralmente el artículo 11 de la Ley 2079 de 2021, haciendo una distinción clara en la implementación de los recursos del Subsidio Familiar de Vivienda (SFV): 1. Destinación de Recursos para Garantías e Cuotas/Cánones: El artículo 7° establece que los recursos del SFV podrán destinarse a (i) financiar garantías del FNG, o (ii) atender un porcentaje de las cuotas periódicas o cánones de arrendamiento de VIS. 2. Reglamentación de Condiciones y Montos: El mismo artículo 7° establece que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio es la autoridad que fijará 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." Al igual que en el caso anterior, esta delegación responde a la necesidad y sujeción presupuestal operativa y presupuestal. La cuantificación del monto de recursos adicionales y las condiciones de operación (requisitos, porcentajes, etc.) deben ser variables para adaptarse a las apropiaciones anuales del Presupuesto General de la Nación, a la dinámica del mercado hipotecario y a los cambios en la política de subsidios. Determinar estos valores en una Resolución garantiza que el MVCT pueda ajustar el instrumento con agilidad y oportunidad, sin la rigidez de modificar un Decreto.
10	18/09/2025	Adriana Moreno G Directora de Desarrollo Urbano (e) Subdirectora de Vivienda y Desarrollo Urbano - DNP	"Artículo 1.2.3.1.2 Tasas de Interés del Fondo Nacional del Ahorro para Vivienda de Interés Social. Se recomienda incluir, en la memoria justificativa, que el consejo de estado confirmo la obligación de reglamentar el artículo 7 de la Ley 2079 de 2012 Sugerencia de redacción: "Artículo 1.2.3.1.2 Tasas de Interés del Fondo Nacional del Ahorro para Vivienda de Interés Social. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 7 de la ley 2079 de 2021, el Fondo Nacional del Ahorro revisará las tasas del mercado periódicamente para definir sus tasas, en el marco de su autonomía y régimen especial. Se deberán definir los criterios técnicos y metodológicos para la aplicación de esta disposición."	Aceptada	SE ACOGE Y AJUSTA la sugerencia. Se incluirá en la memoria justificativa la decisión del Consejo de Estado y la redacción del articulado se ajustará, garantizando que el FNA cumpla con el mandato legal de tener tasas inferiores y, al mismo tiempo, respete el principio de sostenibilidad financiera, delegando correctamente la definición de la metodología a la entidad técnica responsable.
11	18/09/2025	Adriana Moreno G Directora de Desarrollo Urbano (e) Subdirectora de Vivienda y Desarrollo Urbano - DNP	Artículo 2.1.1.6.1.3. Instrumentos para la adquisición de vivienda a través de recursos de arrendamiento. El artículo propuesto le está cambiando el alcance a la Ley ya que ya ley establece la obligatoriedad de promover la creación de instrumentos que permitan destinar recursos de arrendamiento para la adquisición de vivienda, es decir, lo anterior no es opitativo. Además, el artículo repite lo que ya esta establecido en la Ley. Por tanto, se sugiere la siguiente redacción: "Artículo 2.1.1.6.1.3. Instrumentos para la adquisición de vivienda a través de recursos de arrendamiento. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio implementará los instrumentos definidos por el artículo 58 de la Ley 2079 de 2021, así como la apertura de sus convocatorias y la asignación de beneficios, que estarán sujetas a la disponibilidad de recursos, los cuales serán definidas mediante acto administrativo por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Parágrafo. 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 les crearon y reglamentaron, en lo que les sea aplicable y compatible con lo dispuesto en este artículo."	No aceptada	La redacción del decreto busca establecer el marco de acción, no repetir la Ley. La Ley 2079 de 2021, en su artículo 58, confiere al Gobierno nacional el mandato de "promoverá" la creación de instrumentos. El proyecto de decreto reglamentado establece la facultad de "podrá promover la creación e implementación" de estos instrumentos. Esta elección de verbo responde a la necesidad de flexibilidad y sujeción presupuestal de la política pública. El mandato de "promover" (Ley) se cumple con la facultad de "implementar" (Decreto), permitiendo que el Ministerio determine el momento oportuno y la viabilidad fiscal para su ejecución, sin generar una obligación de gasto rígida e inmediata que pueda comprometer las prioridades de la política social o la disponibilidad de recursos. El Decreto, al usar "podrá promover", habilita al Ministerio a dar cumplimiento al mandato legal, supera a los límites de la planeación y la disponibilidad de recursos.
12	18/09/2025	Adriana Moreno G Directora de Desarrollo Urbano (e) Subdirectora de Vivienda y Desarrollo Urbano - DNP	Artículo 2.1.10.1.1.3. Proyectos tipo de vivienda de interés social rural financiados con recursos del Sistema General de Regalías. Se sugiere la siguiente redacción: "Artículo 2.1.10.1.1.3. Proyectos tipo de vivienda de interés social rural financiados con recursos del Sistema General de Regalías. Los proyectos de vivienda de interés social rural, a los que hace referencia el artículo 23 de la Ley 2079 de 2021, deberán cumplir, como mínimo, con los requisitos de viabilidad técnica, financiera y jurídica establecidos por la Comisión Rectora del Sistema General de Regalías, conforme la normatividad aplicable. Parágrafo. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en coordinación con el Departamento Nacional de Planeación, emitirá lineamientos tipo para la formulación de proyectos de soluciones habitacionales en zonas rurales acordes con las condiciones socioculturales y las necesidades básicas de los hogares."	No aceptada	La propuesta sugerida por el DNP no articula lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 2079 de 2021, la Ley 2056 de 2020, ni en el Decreto 1821 de 2020. Es necesario reducir los reprocesos en el ciclo de inversión del Sistema General de Regalías (SGR), garantizando que el MVCT cumpla con su obligación legal y permitiendo la adopción no solo de diseños, sino también de intervenciones tipo.
13	18/09/2025	Adriana Moreno G Directora de Desarrollo Urbano (e) Subdirectora de Vivienda y Desarrollo Urbano - DNP	"Artículo 2.1.10.1.1.4. Promoción de instrumentos financieros para el acceso a vivienda de interés social rural. El artículo propuesto no reglamenta el artículo 24 de la Ley 2079 de 2021. Se sugiere que el artículo defina los mecanismos de promoción del crédito hipotecario y leasing habitacional, como pueden ser las coberturas a la tasa, garantías no hipotecarias, o líneas de redescuento. Además, se sugiere que se incluya un parágrafo que señale que "la creación de estos instrumentos, 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 Gobierno nacional, las cuales serán definidas mediante acto administrativo por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio."	Aceptada	Se acepta la sugerencia con ajustes de redacción. En particular, se excluye la expresión "las cuales serán definidas mediante acto administrativo por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio", manteniendo el resto del parágrafo propuesto.
14	18/09/2025	Adriana Moreno G Directora de Desarrollo Urbano (e) Subdirectora de Vivienda y Desarrollo Urbano - DNP	Artículo 2.1.1.1.3-Fondo Nacional de Garantías y la financiación de garantías para operaciones de crédito, crédito hipotecario y leasing habitacional. El artículo 10 de la Ley 2079 de 2021 establece la necesidad de reglamentar el valor máximo de los créditos u operaciones de leasing habitacional sobre los que se podrán aplicar las garantías habilitadas por dicho artículo, así como las condiciones para su operación. Se sugiere que el artículo establezca explícitamente los valores del crédito y las condiciones para su operación.	No aceptada	NO SE ACEPTA la sugerencia de incluir los valores y condiciones explícitas en el Decreto. Se ratifica la estrategia de delegación en un acto administrativo de menor jerarquía por razones de técnica normativa y eficiencia. El Artículo 6° del proyecto de decreto (que adiciona el Art. 2.1.1.1.3. al Decreto 1077 de 2015) sí cumple con el mandato legal de reglamentar, pero lo hace mediante la delegación expresa de la facultad al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) y a Fonvivienda, tal como se justifica en la memoria. El artículo en cuestión es claro al establecer la ruta para la definición de los límites: "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." La decisión de delegar estos detalles a una Resolución Ministerial obedece a la necesidad de: 1. Flexibilidad: Los valores máximos de los créditos y las condiciones operacionales están sujetos a la disponibilidad presupuestal anual, los criterios de focalización de la política y la dinámica del mercado financiero. 2. Agilidad: Incluir estos detalles en el Decreto Reglamentario generaría una rigidez innecesaria, obligando a un trámite de alto nivel (Decreto) para cualquier ajuste menor, lo cual retrasaría la oportuna ejecución de los programas y la respuesta a las condiciones económicas cambiantes.

15	18/09/2025	Adriana Moreno G Directora de Desarrollo Urbano (e) Subdirectora de Vivienda y Desarrollo Urbano - DNP	"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. El artículo 11 de la Ley 2079 de 2021 establece la necesidad de reglamentar el valor el monto de los recursos otorgados en forma de subsidio a las garantías para bonos o títulos de crédito hipotecario o leasing habitacional y las condiciones para emisión de bonos de leasing habitacional. Se sugiere que el artículo establezca explícitamente los valores del subsidio a las garantías, y las condiciones para emisión de bonos de leasing habitacional.	No aceptada	NO SE ACEPTA la sugerencia de incluir los valores y condiciones explícitas en el Decreto. Se ratifica la estrategia de delegación en un acto administrativo de menor jerarquía por razones de técnica normativa y eficiencia. El Artículo 7° del proyecto de decreto (que adiciona el Art. 2.1.11.4. al Decreto 1077 de 2015) cumple con el mandato legal al establecer la ruta para la definición de los montos y condiciones, delegando su cuantificación y operatividad en el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) mediante Resolución. El artículo es claro al indicar: "El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio determinará el monto de estos recursos adicionales mediante resolución... 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." La delegación de la definición de montos, porcentajes, requisitos y condiciones de operación a una Resolución Ministerial es necesaria para garantizar: 1. Prudencia Fiscal: Los montos y porcentajes a subsidiar están directamente sujetos a la disponibilidad de recursos apropiados anualmente en el Presupuesto General de la Nación (PGN), lo cual no puede ser fijado de manera rígida en un Decreto. 2. Adaptabilidad Operacional: Las condiciones para la emisión de bonos de leasing habitacional, así como los términos de las garantías, deben poder ajustarse rápidamente a las dinámicas del mercado de capitales y la titularización de cartera. La Resolución facilita la agilidad y la oportunidad de la política pública frente a la rigidez que supondría su inclusión en el Decreto Reglamentario.
16	19/09/2025	Alba Cristina Melo Gomez Subsecretaria Jurídica Secretaria Distrital del Hábitat	**1.1. Coherencia y técnica de producción normativa.** El proyecto presenta deficiencias de técnica de producción normativa que afectan la claridad del actuante tal que se destacan errores de numeración tales como "(2.11.1.3°y "(2.11.1.4° en lugar de "(2.1.11.2° y 2.1.11.4°), la referencia incompleta al "Decreto 1081 de 201" (sin año completo), y la inclusión en el artículo de vigencia de una disposición inexistente ("(2.1.10.1.1.5°). Además, la redacción de revisiones normativas poco claras dificulta la interpretación armónica del acto, lo que se traduce en mayores cargas para operadores jurídicos, entidades financieras y entes territoriales, razón por la cual, al respecto se recomienda una depuración formal para garantizar uniformidad, precisión y coherencia interna.	Aceptada	SE ACEPTA la observación en su totalidad. Se procederán con las correcciones para garantizar la claridad y la correcta aplicación del acto administrativo.
17	19/09/2025	Alba Cristina Melo Gomez Subsecretaria Jurídica Secretaria Distrital del Hábitat	**1.2. Correspondencia entre el proyecto de Decreto y su memoria justificativa** Una vez realizada la verificación del documento de Memoria Justificativa del Proyecto de Decreto de la referencia, se detectan inconsistencias relevantes entre lo afirmado en la memoria y lo regulado en el articulado, tomando como uno de los ejemplos lo expresado por el artículo 5 de la memoria justificativa que afirma que el proyecto "No tiene impacto presupuestal", mientras que los artículos 6 y 7, habilitan expresamente la financiación de garantías a través de los recursos del Presupuesto General de la Nación y de Fonvivienda.	Aceptada	No se acepta la observación. Con respecto al a reglamentación del artículo 10 de la Ley 2079 de 2021, el gobierno habilita la posibilidad de otorgar recursos del Subsidio Familiar de Vivienda en el componente de adquisición de vivienda, lo cual implica que son recursos ya apropiados y no se requiere el desarrollo de un nuevo proyecto de inversión que implique un impacto presupuestal. Con respecto a la reglamentación del artículo 11, el impacto fiscal de la expedición de este decreto es potencial y contingente, toda vez que no implica necesariamente una apropiación presupuestal. El acto administrativo a través del cual se definirán los recursos y apropiación presupuestal, es el documento normativo que generará el impacto fiscal
18	19/09/2025	Alba Cristina Melo Gomez Subsecretaria Jurídica Secretaria Distrital del Hábitat	**1.2. Correspondencia entre el proyecto de Decreto y su memoria justificativa** De igual forma, en la memoria justificativa en el numeral 3.3, se enlistan las disposiciones adicionadas que no coinciden con las efectivamente incluidas en el decreto, y en el numeral 1.3 cita el artículo 25 de la Ley 2079 de 2021, cuando en realidad corresponde al artículo 24.	Aceptada	Se acepta, corresponde a un error de digitación.
19	19/09/2025	Alba Cristina Melo Gomez Subsecretaria Jurídica Secretaria Distrital del Hábitat	**1.3. Impacto Presupuestal y de sostenibilidad fiscal.** Se dejar por sentado que el proyecto de Decreto, habilita al Ministerio y a Fonvivienda para financiar garantías del FNG y asumir compromisos gubernamentales para cubrir cuotas de créditos o cánones de arrendamiento, disposiciones que, aunque condicionadas a disponibilidad presupuestal, tienen un efecto fiscal directo.	No aceptada	No se acepta la observación. Con respecto al a reglamentación del artículo 10 de la Ley 2079 de 2021, el gobierno habilita la posibilidad de otorgar recursos del Subsidio Familiar de Vivienda en el componente de adquisición de vivienda, lo cual implica que son recursos ya apropiados y no se requiere el desarrollo de un nuevo proyecto de inversión que implique un impacto presupuestal. Con respecto a la reglamentación del artículo 11, el impacto fiscal de la expedición de este decreto es potencial y contingente, toda vez que no implica necesariamente una apropiación presupuestal. El acto administrativo a través del cual se definirán los recursos y apropiación presupuestal, es el documento normativo que generará el impacto fiscal
20	19/09/2025	Alba Cristina Melo Gomez Subsecretaria Jurídica Secretaria Distrital del Hábitat	**1.3. Impacto Presupuestal y de sostenibilidad fiscal.** La memoria justificativa, sin embargo, insiste en señalar que el decreto carece de impacto presupuestal, situación que deja entrever la contradicción que no solo debilita la motivación del acto, sino que expone al MVCT y a Fonvivienda a observaciones de los órganos de control, en la medida en que se proyecta un uso potencial de recursos sin reconocerlo en el soporte del decreto. Anotamos que la falta de sustentación de cualquier medida normativa que implique gasto público debe ser interpretada como un incumplimiento a los deberes de planeación y responsabilidad del gasto que exige el principio de sostenibilidad fiscal.	No aceptada	No se acepta la observación. Con respecto al a reglamentación del artículo 10 de la Ley 2079 de 2021, el gobierno habilita la posibilidad de otorgar recursos del Subsidio Familiar de Vivienda en el componente de adquisición de vivienda, lo cual implica que son recursos ya apropiados y no se requiere el desarrollo de un nuevo proyecto de inversión que implique un impacto presupuestal. Con respecto a la reglamentación del artículo 11, el impacto fiscal de la expedición de este decreto es potencial y contingente, toda vez que no implica necesariamente una apropiación presupuestal. El acto administrativo a través del cual se definirán los recursos y apropiación presupuestal, es el documento normativo que generará el impacto fiscal
21	19/09/2025	Alba Cristina Melo Gomez Subsecretaria Jurídica Secretaria Distrital del Hábitat	**1.4. Definiciones indeterminadas y vacíos de precisión.** Preocupa de presente que, desde una técnica de producción normativa, el uso de expresiones tales como "instrumentos de arrendamiento" o "flexibilizar requisitos" en el rigor y precisión normativa, puede generar situaciones de interpretación en el momento de la ejecución. Ponemos como ejemplo la expresión "instrumentos de arrendamiento", ya que no se especifica ni hace claridad si se incluyen programas públicos como Semillero de Propietarios, mecanismos fiduciarios de ahorro, o si se refiere a los instrumentos contractuales de arrendamiento privado. Igualmente, en segunda instancia, no se delimitan los mínganes de "flexibilización", lo que podría entrar en contradicción con normas prudenciales del sector financiero.	No aceptada	El artículo 58 de la Ley 2079 de 2021 utiliza el término amplio "instrumentos" precisamente para otorgar al Gobierno nacional la libertad de diseño y la capacidad de innovación en la política de vivienda. Si el Decreto reglamentario limitara los instrumentos a una lista taxativa (ej. solo Semillero de Propietarios y mecanismos fiduciarios), restringiría la facultad del Ministerio de crear nuevos mecanismos o adaptar los existentes ante cambios en el mercado o en la legislación financiera. La ambigüedad aparente es, en realidad, flexibilidad regulatoria planificada, que permite al MVCT responder a la dinámica social y económica a través de la Resolución Ministerial, donde sí se especificarán los requisitos de cada instrumento creado. El término "flexibilidad" no implica arbitrariedad o contradicción con las normas prudenciales; por el contrario, debe entenderse en el marco del principio de favorabilidad y acceso a la vivienda para la población vulnerable. El Decreto reglamentario, como norma de alto nivel, solo habilita esta flexibilización. No es su función delimitar los mínganes específicos de flexibilización. Dicha delimitación será establecida en los actos administrativos específicos (Resoluciones de subsidio o convenios con entidades financieras) para asegurar que: 1. Se respeten las normas prudenciales de la Superintendencia Financiera. 2. Se ajuste a la población objetivo de cada programa sin comprometer el riesgo financiero del sector. La solicitud de incluir definiciones cerradas en el Decreto no se acoge porque contravienen la técnica normativa que debe reservar el Decreto para el marco general habilitante y delegar los detalles operacionales y las definiciones específicas (que son variables y requieren constante ajuste) a la Resolución. Mantener la redacción actual permite la máxima operatividad y adaptabilidad de los programas de vivienda.
22	19/09/2025	Alba Cristina Melo Gomez Subsecretaria Jurídica Secretaria Distrital del Hábitat	**1.5. Articulación Interinstitucional** Si bien el proyecto reconoce de manera expresa la necesidad de coordinación con entidades como el Departamento Nacional de Planeación para los proyectos tipo soales o el Fondo Nacional de Garantías en materia de coberturas financieras, no establece mecanismos claros que permitan articular esas competencias ni define instancias de seguimiento o rendición de cuentas conjuntas entre la Nación y los entes territoriales. La política de vivienda y hábitat requiere de una concurrencia efectiva entre niveles de gobierno, conforme a lo previsto en los artículos 288 y 311 de la Constitución, y un decreto que omita reglas mínimas de coordinación corre el riesgo de convertirse en un instrumento meramente formal, de escasa aplicabilidad práctica, por ello, desde la experiencia en Bogotá ha demostrado que la falta de coordinación interinstitucional se traduce en subsidios que no logran ejecutarse o en proyectos que no alcanzan cierre financiero, lo que afecta la eficacia real de la política pública.	No aceptada	Este Decreto tiene como propósito específico reglamentar artículos de la Ley 2079 de 2021 que se centran en aspectos financieros (avales, garantías, subsidios) e instrumentales (arrendamiento e adquisición). La definición de instancias de seguimiento, comités de coordinación interinstitucional y reglas detalladas de rendición de cuentas conjuntas excede el ámbito material de la reglamentación que aquí se adelanta. Dichos mecanismos no deben ser fijados en este Decreto, sino que corresponden al desarrollo de la política pública a través de Convenios interadministrativos, Resoluciones Ministeriales de asignación de subsidios, o Directrices operativas emitidas por el MVCT y/o Fonvivienda.
23	19/09/2025	Alba Cristina Melo Gomez Subsecretaria Jurídica Secretaria Distrital del Hábitat	**1.6. Régimen de transición y continuidad de derechos** La ausencia de disposiciones transitorias en el proyecto de decreto impide definir con claridad el régimen aplicable a programas, subsidios y proyectos en curso, lo que genera incertidumbre respecto de la continuidad de derechos previamente reconocidos y de las expectativas legítimas de los hogares beneficiarios, las entidades financieras y los operadores. Al no establecer reglas de transición, se desconoce el principio de confianza legítima, que exige al regulador proteger situaciones jurídicas consolidadas y procedimientos ya iniciados, evitando que cambios normativos súbitos alteren de manera desfavorable las condiciones bajo las cuales los ciudadanos accedieron a un beneficio o emprendieron una actuación administrativa. Este vacío puede dar lugar a una litigiosidad significativa, en particular frente a subsidios asignados pero no desembolsados, créditos en proceso de aprobación o garantías parciales otorgadas, pues en todos estos casos la indefinición normativa abre la puerta a reclamaciones judiciales fundadas en la vulneración de derechos adquiridos y en la falta de certeza sobre el régimen aplicable.	Aceptada	Se incluirá articulado con regimen de transición.
24	19/09/2025	Alba Cristina Melo Gomez Subsecretaria Jurídica Secretaria Distrital del Hábitat	**2.1. Observaciones al Articulado.** Artículo 1. Tasas de interés del Fondo Nacional del Ahorro para VIS El artículo 1 adiciona al Decreto 1077 de 2015 la obligación de que las tasas de interés del FNA en créditos hipotecarios y de leasing habitacional para VIS "no podrán ser mayores o iguales" a las ofrecidas por las demás entidades financieras. La redacción contiene una doble negación que genera ambigüedad interpretativa, pues la fórmula "no mayores o iguales" equivale a exigir tasas estrictamente inferiores, lo que no corresponde con la técnica legislativa ni con el texto del artículo 7 de la Ley 2079 de 2021, que ordena que dichas tasas "deberán ser inferiores", adicional, el parágrafo establece que el FNA deberá definir los criterios técnicos y metodológicos de la fijación de las tasas, pero omite asignar expresamente la competencia a la entidad, lo que puede generar dudas sobre la autoridad responsable de dicha definición. Al respecto, nuestra recomendación es sustituir la fórmula por *"serán inferiores a las ofrecidas por las demás entidades financieras"*, precisar en el parágrafo que "el FNA, en el marco de su autonomía, definirá y revisará periódicamente los criterios técnicos y metodológicos para la aplicación de esta disposición.	No aceptada	No se acoge la recomendación, pues la expresión "no mayores o iguales" es gramaticalmente correcta, y en el contexto regulatorio, armoniza directamente con lo indicado el texto de la ley, eliminando cualquier ambigüedad interpretativa. Se ajustará el articulado para asignar de manera expresa competencia al Fondo Nacional del Ahorro, como entidad con la autoridad técnica habilitada para definir la metodología que asegure que sus tasas cumplan el mandato legal sin comprometer su sostenibilidad financiera.
25	19/09/2025	Alba Cristina Melo Gomez Subsecretaria Jurídica Secretaria Distrital del Hábitat	**Artículo 2. Instrumentos para la adquisición de vivienda a través de recursos de arrendamiento** Este artículo incorpora la posibilidad de destinar recursos provenientes de "instrumentos de arrendamiento" a la adquisición de vivienda, no obstante, evidenciamos que el uso de la expresión es demasiado amplia y carece de definición normativa, pues no se aclara si hace referencia a programas públicos con canon dirigido a compra como Semillero de Propietarios, a mecanismos fiduciarios de ahorro vinculados a contratos de arrendamiento o a simples relaciones privadas de arriendo, por lo que esta indeterminación compromete la seguridad jurídica y la aplicabilidad de la medida, pues deja en manos de actos administrativos posteriores la delimitación del concepto sin un marco mínimo previsto en el decreto. Hacemos la recomendación de definir en el decreto que los "instrumentos de arrendamiento" se entienden como programas públicos o mecanismos regulados que permiten destinar parte del canon o del ahorro asociado al contrato al pago del valor de la vivienda, excluyendo de manera expresa los contratos de arrendamiento privados sin componente de política pública.	No aceptada	El artículo 58 de la Ley 2079 de 2021 utiliza el término amplio "instrumentos" precisamente para otorgar al Gobierno Nacional la libertad y flexibilidad de diseñar diversos mecanismos que cumplan el mandato legal (destinar recursos de arrendamiento a la adquisición de VIS). Una definición cerrada en el Decreto limitaría la capacidad del Ministerio para crear y/o ajustar soluciones que se adapten a las condiciones cambiantes del mercado, pudiendo incluir esquemas contractuales, fiduciarios, o programas públicos. 2. Ámbito Regulatorio: El Decreto Reglamentario tiene como función establecer el marco general habilitante que permite al Ministerio actuar. La delimitación específica del concepto —es decir, definir si se incluyen contratos privados, mecanismos fiduciarios, o los requisitos mínimos para participar— es un detalle operacional que debe ser fijado en el acto administrativo de menor jerarquía (la Resolución Ministerial). 3. Seguridad Jurídica Garantizada: La seguridad jurídica no se compromete, ya que la Resolución que se expida posteriormente sí establecerá con precisión los términos, condiciones y requisitos, delimitando claramente qué esquemas son elegibles para recibir beneficios del Estado y cuáles no (por ejemplo, si se excluyen los contratos de arrendamiento sin componente de política pública, como se sugiere). Se mantiene la redacción del Decreto, que es un marco habilitante amplio y flexible, dejando la definición de los límites específicos y los requisitos operacionales a la Resolución del Ministerio, garantizando así la eficiencia en la gestión de los programas.
26	19/09/2025	Alba Cristina Melo Gomez Subsecretaria Jurídica Secretaria Distrital del Hábitat	**Artículo 3. Proyectos tipo de vivienda de interés social rural financiados con recursos del Sistema General de Regalías** Este artículo dispone que los proyectos de vivienda rural 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 en coordinación con el Departamento Nacional de Planeación y Aunque la medida desarrolla lo previsto en la Ley 2079 de 2021, presenta un vacío de técnica normativa al no establecer con qué instrumento se adoptarán dichos diseños tipo, lo cual deja la decisión en una zona de indefinición. La ausencia de un mecanismo concreto resolución, acto conjunto, lineamientos normativos puede comprometer la seguridad jurídica y abrir la puerta a cuestionamientos sobre la validez y obligatoriedad de los diseños aplicados, o como se evidencia también, la previsión que la Comisión Rectora del SGR verificará la viabilidad de los proyectos, no se precisa cómo se integrarán los lineamientos del MVCT y del DNP en el ciclo de inversión, lo que puede generar duplicidad de trámites o reprocesos. Se propone precisar que los diseños o intervenciones tipo serán adoptados mediante acto administrativo conjunto entre el MVCT y el DNP, y que se articularán con los requisitos técnicos de la Comisión Rectora del SGR, evitando vacíos que afecten la viabilidad de los proyectos.	No aceptada	"El artículo 3 del proyecto de decreto dispone que 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 SGR, **podrán** estructurarse a partir de diseños o intervenciones tipo, adoptados por el MVCT en coordinación con el DNP. En tal sentido, su uso no tendrá carácter vinculante, pero servirán como herramienta para facilitar la estructuración de proyectos que contemplen soluciones habitacionales rurales. Asimismo, se espera que, como resultado de esta articulación con el DNP, la adopción de dichos lineamientos contribuya la ruta establecida en actos administrativos como la Resolución 3248 de 2018."
27	19/09/2025	Alba Cristina Melo Gomez Subsecretaria Jurídica Secretaria Distrital del Hábitat	**Artículo 4. Promoción de instrumentos financieros para el acceso a VIS rural** Este artículo habilita al MVCT para promover el acceso de hogares rurales a instrumentos financieros como el crédito hipotecario y el leasing habitacional, en coordinación con entidades del Gobierno nacional, sector financiero y entes territoriales. Hacemos observar que aunque la medida es consistente con el mandato de la Ley 2079 de 2021, la redacción utiliza expresiones como "flexibilizar los requisitos" y "fortalecer la educación financiera" sin precisar el alcance de tales "flexibilizaciones, lo que puede generar contradicción con la regulación prudencial de carácter financiero que corresponde a la Superintendencia Financiera y al marco normativo del sector bancario. Teniendo en cuenta esta observación, se recomienda mantener la habilitación al MVCT, pero incluir en el artículo una cláusula expresa según la cual la promoción de instrumentos financieros y la flexibilización de requisitos se harán sin perjuicio de la regulación prudencial vigente, de manera que se garantice compatibilidad con el marco financiero y se eviten tensiones de competencia.	Aceptada	Se acepta la sugerencia. En concordancia con lo propuesto, se incluirá un parágrafo en el artículo correspondiente del proyecto de decreto, en el cual se establecerá expresamente que la implementación de los instrumentos financieros será realizada sin perjuicio de la regulación prudencial vigente. Esto con el fin de garantizar la compatibilidad con el marco normativo del sector financiero y evitar eventuales tensiones de competencia.
28	19/09/2025	Alba Cristina Melo Gomez Subsecretaria Jurídica Secretaria Distrital del Hábitat	**Artículo 5. Condiciones de los créditos de vivienda individual** Este artículo modifica el Decreto 1077 de 2015 para fijar condiciones de los créditos hipotecarios y de leasing, incluyendo plazo máximo de 30 años, relación cuota-ingreso de 45% y porcentaje máximo de financiación (70%, y 80% en VIS), medida que está alineada con lo previsto en la Ley 2079 de 2021, No obstante resaltamos que dicha condición, omite mencionar expresamente que el plazo máximo debe respetar criterios de estabilidad financiera, como lo señala el artículo 9° de dicha ley y puede ser interpretada como una restricción autónoma del Gobierno, desarticulada de su fundamento legal. De otra parte, la fijación de condiciones sin hacer explícita la relación con la sostenibilidad del sistema hipotecario puede ser cuestionada en un eventual control de legalidad, al dejar de lado el parámetro que el legislador fijó como habilitación, por lo que la recomendación es basa en incluir en el literal correspondiente la frase "sin perjuicio criterios de estabilidad financiera" para mantener la coherencia normativa con la Ley 2079 de 2021.	Aceptada	Se modificará el Artículo 5 del proyecto de decreto que modifica el artículo 2.1.11.1. del Decreto 1077 de 2015, para incluir la condición de sostenibilidad en el literal correspondiente, asegurando que todas las condiciones financieras allí establecidas (plazo, porcentaje de financiación y relación cuota-ingreso) se entiendan en el marco de la estabilidad financiera del sistema.
29	19/09/2025	Alba Cristina Melo Gomez Subsecretaria Jurídica Secretaria Distrital del Hábitat	**Artículo 6. Financiamiento de garantías del Fondo Nacional de Garantías (FNG)** Este artículo adiciona un nuevo artículo al Decreto 1077 de 2015, pero lo denomina de forma equivocada "2.11.1.2° en lugar de "2.1.11.2°, lo que constituye un error de numeración y además, habilita al MVCT y a Fonvivienda para financiar garantías otorgadas por el FNG con recursos del Presupuesto Gerencial de la Nación y dentro del marco fiscal de las entidades, lo que implica una habilitación presupuestal directa. La redacción condiciona los detalles operativos a resoluciones posteriores del Ministerio, pero no fija parámetros mínimos sobre elegibilidad, topes de recursos o límites de cobertura, situación que puede traducirse en discrecionalidad amplia y riesgos de sobre focalización o duplicidad de coberturas. Hacemos hincapié en que la contradicción es mayor si se contrasta con la Memoria Justificativa, que afirma que el decreto no tiene impacto presupuestal, a pesar de esta habilitación. Por lo que se recomienda entre otras, corregir la numeración del artículo, armonizar la memoria justificativa reconociendo que la medida implica ejecución presupuestal sujeta a disponibilidad, y prever en el decreto que los criterios básicos de elegibilidad y los topes de cobertura deberán definirse en las resoluciones reglamentarias, garantizando coherencia con el marco fiscal de mediano plazo.	Aceptada	Se ajustará la numeración del articulado. Así como se ajustará la memoria Justificativa, en lo relativo al tema fiscal, en el sentido de reconocer explícitamente que el Decreto implica una habilitación potencial de gasto y ejecución presupuestal a través de recursos del Presupuesto General de la Nación (PGN) y de Fonvivienda, sujeto a la disponibilidad y al Marco Fiscal de Mediano Plazo. NO SE ACOGE la solicitud de fijar en el Decreto parámetros básicos de elegibilidad, topes de recursos o límites de cobertura. Esto, en aras a que la estrategia regulatoria se basa en la delegación, ya que la definición de estos parámetros es inherentemente variable (depende del PGN anual, la inflación, las condiciones de mercado y la focalización). Incluir topes o límites detallados en un Decreto crearía rigidez administrativa, forzando al Ministerio a iniciar un trámite de alto nivel ante cada cambio económico o ajuste de política. El Artículo 5 ya establece la ruta para garantizar la sequridad jurídica y el control: "El valor máximo... y los requisitos para los beneficiarios y las operaciones, serán establecidos mediante resolución del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio." De esta manera, el Decreto es el marco habilitador y la Resolución es el instrumento de ejecución técnica y fiscal, lo cual previene los riesgos de sobre focalización al permitir ajustes rápidos y precisos.
30	19/09/2025	Alba Cristina Melo Gomez Subsecretaria Jurídica Secretaria Distrital del Hábitat	**Artículo 7. Disposiciones complementarias en materia de garantías y subsidios** Este artículo adiciona un nuevo artículo al Decreto 1077 de 2015, también mal numerado como "2.11.1.4° en lugar de "2.1.11.4°, al cual regula el otorgamiento de garantías del FNG para bonos hipotecarios y títulos de titularización, mencionando el Decreto 1068 de 2015 del sector Hacienda, y habilita que los recursos del subsidio para VIS se destinen a financiar dichas garantías o a cubrir parte de las cuotas o cánones de arrendamiento mediante compromisos gubernamentales. Resaltamos que esta disposición abre un campo de gasto público significativo, pues permite destinar recursos adicionales y asumir compromisos periódicos con cargo a subsidios, por lo que el riesgo público radica en la ausencia de parámetros normativos que definirían el alcance de esos compromisos: no se establece porcentaje máximo, población objetivo o condiciones de priorización, lo que puede derivar en decisiones discrecionales con impacto fiscal relevante. A ello se suma la contradicción con la memoria justificativa, que insiste en la ausencia de impacto presupuestal. De igual forma se recomienda corregir la numeración del artículo, incluir en el texto que los compromisos gubernamentales deben ajustarse al marco fiscal de mediano plazo y al marco fiscal, y precisar que la reglamentación posterior deberá definir porcentajes máximos de cobertura, criterios de elegibilidad y reglas de no duplicidad con otros subsidios o garantías. Asimismo, armonizar la memoria justificativa para reconocer el impacto potencial de estas medidas.	Aceptada	Se ajustará la numeración del articulado. Así como se acepta la observación sobre el tema fiscal, por lo que se modificará la Memoria Justificativa para reconocer explícitamente que el Artículo 7 implica una habilitación de gasto y compromisos gubernamentales con cargo a recursos del Presupuesto General de la Nación (PGN) y/o Fonvivienda, en desarrollo de la Ley 2079 de 2021. Se confirmará que el uso de estos recursos está sujeto a la disponibilidad presupuestaria y al Marco Fiscal de Mediano Plazo. NO SE ACOGE la solicitud de incluir en el Decreto porcentajes máximos de cobertura, criterios de elegibilidad o reglas de no duplicidad. Con fundamento en la Ley 2079 de 2021 que le otorga al Gobierno la facultad de reglamentar estos términos. El Artículo 7 ya establece la ruta para la definición de los límites al indicar: "El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio determinará el monto de estos recursos adicionales mediante resolución... 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." La definición de porcentajes, criterios de elegibilidad y reglas de no duplicidad debe ser flexible para ajustarse a la dinámica fiscal y a los cambios en los demás subsidios vigentes. Incluir estos detalles en un Decreto generaría rigidez y limitaría la capacidad del Ministerio para focalizar los recursos de manera oportuna y eficiente.
31	19/09/2025	Alba Cristina Melo Gomez Subsecretaria Jurídica Secretaria Distrital del Hábitat	**Artículo 8 – Vigencia y disposiciones adicionadas** El artículo de vigencia establece que el decreto adiciona, entre otros, el artículo "2.1.10.1.1.5° al Decreto 1077 de 2015, disposición que no aparece desarrollada en el articulado ni corresponde a ninguna norma existente en la estructura del decreto compilador. Este error de técnica normativa genera inseguridad jurídica, pues deja la impresión de que existe un contenido omitido o que la norma fue mal referenciada, además que, el listado de disposiciones adicionadas no coincide plenamente con lo consignado en la memoria justificativa, que menciona un conjunto diferente de artículos, lo que aumenta la incertidumbre documental. En actos de carácter reglamentario, la precisión en la identificación de las normas adicionadas o modificadas resulta esencial para efectos de compilación, control de legalidad y aplicabilidad práctica. Atreguanto se recomienda suprimir la referencia al inexistente artículo 2.1.10.1.1.5, ajustar el listado a los artículos efectivamente adicionados o modificados en el articulado (1.2.3.1.2, 2.1.1.6.1.3, 2.1.10.1.1.3, 2.1.10.1.1.4, 2.1.11.3, 2.1.11.4, y la modificación al 2.1.11.1.) y armonizar el texto de la memoria justificativa para reflejar este mismo listado.	Aceptada	Se suprimirá la referencia al artículo "2.1.10.1.1.5" del texto final del Artículo 8 (Vigencia) del Decreto. Se revisará y ajustará la Memoria Justificativa para que el listado de normas adicionadas o modificadas en ese documento sea idéntico al listado definitivo contenido en el Artículo 8 del Decreto, garantizando la coherencia documental.