

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

Entidad originadora:	Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
Fecha (dd/mm/aa):	Agosto 2025
Proyecto de Decreto/Resolución:	"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".

1. ANTECEDENTES Y RAZONES DE OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA QUE JUSTIFICAN SU EXPEDICIÓN.

El Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Quinta, en Sentencia de 6 de marzo de 2025, dentro del proceso con radicación 76001-23-33-000-2024-00807-01, promovido por un ciudadano contra el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y otro, confirmó la orden de cumplimiento contenida en la Sentencia de 13 de diciembre de 2024 del Tribunal Administrativo del Valle del Cauca, en lo pertinente, referente a reglamentar el artículo 4 de la Ley 2037 de 2020 y los artículos 4°, 9°, 10°, 11°, 15°, 21°, 23°, 24°, 25°, 27°, 53, 57° y 58° de la Ley 2079 de 2021.

En cumplimiento de las decisiones judiciales, que son de obligatorio cumplimiento para todas las ramas del poder público de conformidad con el artículo 4 de la Ley 393 de 1997, y con el propósito de garantizar el ejercicio efectivo del derecho a la vivienda digna, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio expide la reglamentación de los siguientes artículos 7°, 9°, 10°, 11°, 23°, 24° y 58° de la Ley 2079 de 2021 para impulsar el acceso a la vivienda, facilitar su financiación y mejorar las condiciones habitacionales de los colombianos.

1.1. Situación actual y necesidad de regulación.

Los artículos 7°, 9°, 10°, 11° y 58° de la Ley 2079 de 2021 a la fecha no cuentan con reglamentación esto puede generar incertidumbre en la ciudadanía sobre temas de interés como la flexibilidad para acceder a soluciones de financiación de vivienda y las garantías destinadas a amparar operaciones de crédito hipotecario o leasing habitacional.

De igual manera, los artículos 23 y 24 de la misma ley, relacionados con la formulación de proyectos de vivienda de interés social rural a partir de diseños tipo y con la promoción de mecanismos de financiación en zonas rurales, tampoco han sido reglamentados, lo que limita la implementación efectiva de estas disposiciones y el acceso oportuno a soluciones habitacionales en el sector rural.

Ante esta situación, a través del ejercicio de la acción de cumplimiento, un ciudadano, requirió entre otros la reglamentación de los artículos 7°, 9°, 10°, 11°, 23°, 24° y 58° de la Ley 2079 de 2021. Una vez surtido el trámite correspondiente, el Tribunal Administrativo del Valle del Cauca, Sala Mixta de Decisión, decidió:

"PRIMERO: ORDENAR a la PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA por conducto el DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA (DAPRE) y al MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD y TERRITORIO, que, en el marco de sus funciones, en el término improrrogable de seis (06) meses contados a partir de la ejecutoria de esta providencia, realicen las gestiones eficientes para realizarla reglamentación de los artículos 4 de la Ley 2037 de 2020 y 4, 7, 9, 10, 11, 15, 21, 23, 24, 25, 27, 53, 57 y 58 de la Ley 2079 de 2021, conforme las consideraciones expuestas."

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

Esta decisión fue confirmada por el Consejo de Estado, sección Quinta, mediante Sentencia de fecha 6 de marzo de 2025, en la cual ordenó al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, realizar las gestiones eficientes para reglamentar, para el caso que nos ocupa, los artículos 7º, 9º, 10º, 11º, 23º, 24º y 58º de la Ley 2079 de 2021, sin embargo, amplió el plazo otorgado de 6 meses a 8 meses para que el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio reglamente los artículos citados:

"PRIMERO. Confirmar la orden de cumplimiento contenida en la sentencia de 13 de diciembre de 2024 del Tribunal Administrativo del Valle del Cauca, pero ampliando el plazo otorgado para el cumplimiento de la decisión judicial al de 8 meses, siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, por las razones expuestas en esta decisión".

Conforme lo expuesto, la reglamentación que se pretende expedir tiene como finalidad subsanar el vacío normativo advertido en el marco de la acción de cumplimiento y de esta manera generar directrices sobre temas como la flexibilidad para acceder a soluciones de financiación de vivienda y las garantías destinadas a amparar operaciones de crédito hipotecario o leasing habitacional.

1.2 Proyectos Tipo de Vivienda Rural

En la actualidad, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio cuenta con proyectos tipo a nivel de lineamientos orientados al: *"Apoyo financiero para complementar subsidios de vivienda nueva rural, los Lineamientos para la aplicación de programas de mejoramiento de vivienda rural de orden nacional, la Construcción de viviendas palafíticas y la Construcción de Vivienda de Interés Social Nueva Rural"*, los cuales han sido elaborados y adoptados conjuntamente con el Departamento Nacional de Planeación (DNP), en el marco de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.2.4 del Decreto 1082 de 2015 y la Resolución 3348 de 2016 del DNP. Dichos proyectos se encuentran publicados y disponibles en el siguiente enlace: <https://proyectostipo.dnp.gov.co/>, y pueden ser utilizados como referencia para la formulación y presentación de proyectos ante el Sistema General de Regalías (SGR) y otras fuentes de financiación.

Asimismo, se requiere atender lo previsto en la Ley 2056 de 2020 respecto de las competencias de la Comisión Rectora con relación a la adopción de los requisitos técnicos sectoriales para viabilizar los proyectos de inversión financiados a través de recursos del SGR (artículo 5) y el trámite de viabilidad del que tratan los parágrafos 6 y 7 del Artículo 1.2.1.2.8 del Decreto 1821 de 2020 *"Por el cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sistema General de Regalías"*, se incluye disposición para la aplicación específica en el sector.

De manera que, se requiere reglamentar el artículo 23 de la Ley 2079 de 2021, de acuerdo con la competencia asignada al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio para establecer las condiciones básicas a las que se refiere el artículo, y considerando el desarrollo normativo existente sobre el Sistema General de Regalías.

Así las cosas, se establecen como condiciones mínimas las que resulten de la coordinación con DNP como herramienta necesaria para la construcción y adopción de proyectos tipo (diseños e intervenciones), siguiendo el ciclo de inversión del Sistema General de Regalías ya previsto; y los requisitos establecidos por la Comisión Rectora del SGR para la viabilidad de los proyectos.

Lo anterior, con el objetivo de reducir reprocesos en el ciclo de inversión de los proyectos y promover una inversión sectorial articulada entre los diferentes actores del Sistema General de Regalías.

Finalmente, es imperioso mencionar que el MVCT emitirá lineamientos que contemplen intervenciones tipo acordonados con las condiciones socioculturales y las necesidades básicas de los hogares objeto de intervención.

1.3 Financiación de la Vivienda Rural

Con el propósito de fortalecer el acceso de los hogares rurales a soluciones de vivienda con apoyo financiero, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio ha adelantado diversas acciones, entre las cuales se destaca la expedición del Decreto 490 del 4 de abril de 2023, mediante el cual se introdujeron ajustes significativos al programa "Mi Casa Ya". Entre las principales medidas adoptadas se incluyen: i) la ampliación de la cobertura territorial a zonas rurales; ii) el fomento del crédito hipotecario y del leasing habitacional como mecanismos complementarios al subsidio familiar de vivienda; y iii) la focalización mediante el Sisbén IV. Además, el programa establece como requisito que los hogares cuenten con un crédito aprobado o un contrato de leasing habitacional vigente, lo que garantiza el uso efectivo de estos instrumentos en la financiación de soluciones de vivienda rural.

A pesar de estos avances normativos, se identificó la necesidad de incorporar de manera expresa en la normativa del sector vivienda, la promoción de instrumentos financieros dentro de la política de vivienda rural. En este sentido, el MVCT adicionó el artículo 2.1.10.1.1.4 al Decreto 1077 de 2015, el cual da cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 2079 de 2021, al incluir como parte de la política de vivienda rural la promoción de mecanismos 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 por parte de los hogares ubicados en las zonas rurales del país.

Esta disposición reconoce la necesidad de una acción interinstitucional, facultando al MVCT para coordinar esfuerzos con otras entidades del Gobierno nacional, el sector financiero, las entidades territoriales y los otorgantes de subsidios. Esta articulación busca mejorar las condiciones de acceso a estos instrumentos, flexibilizar los requisitos para los hogares rurales y fortalecer la educación financiera como elemento esencial para un uso adecuado y sostenible.

De esta manera, la incorporación de la presente disposición: i) reconoce las alternativas de financiación disponibles para los hogares rurales dentro de la política de vivienda de interés social rural; ii) fortalece el acceso al crédito hipotecario y al leasing habitacional, mecanismos esenciales para superar el rezago en cobertura y sostenibilidad de las soluciones habitacionales rurales; iii) contribuye al cierre de las brechas históricas en el acceso al crédito en el sector rural, tradicionalmente afectado por bajos niveles de bancarización, limitada educación financiera y escasa presencia institucional del sistema financiero formal; y iv) facilita el diseño y ejecución de estrategias interinstitucionales orientadas a mejorar las condiciones de acceso a dichos instrumentos, y a promover la educación financiera entre los hogares rurales.

En suma, la reglamentación propuesta materializa el mandato legal previsto en el artículo 25 de la Ley 2079 de 2021, en una acción concreta en el ámbito de la política de vivienda rural, alineándose con los principios de equidad territorial, inclusión financiera y desarrollo rural integral, contribuyendo de manera efectiva a la garantía del derecho a una vivienda digna en las zonas rurales y al fortalecimiento del tejido social y productivo del campo colombiano.

1.4 Plazo máximo regulatorio para créditos hipotecarios

El plazo máximo para los créditos hipotecarios es una de las medidas macroprudenciales más importantes junto a otras como el LTV (Loan to Value) y el RCI (Relación Cuota-Ingreso). Estas medidas hacen parte de un marco regulatorio que propende por la estabilidad financiera y establece unos límites al endeudamiento de los hogares, lo cual tiene un impacto en la calidad de cartera y la profundización financiera.

El numeral 3° del artículo 17 de la Ley 546 de 1999 estableció como una de las condiciones de los créditos de vivienda individual el siguiente:

"Tener un plazo para su amortización comprendido entre cinco (5) años como mínimo y treinta (30) años como máximo".

Posteriormente, dicha disposición fue modificada por el artículo 9° de la Ley 2079 de 2021 en el sentido de indicar que:

"Artículo 9°. Plazo máximo de financiamiento de los créditos de vivienda individual. Modifíquese el numeral 3 del artículo 17 de la Ley 546 de 1999, el cual quedará así:

"3. Tener un plazo mínimo de cinco (5) años para su amortización. El Gobierno nacional fijará el plazo máximo, respetando criterios de estabilidad financiera, el cual, en todo caso, no podrá ser inferior a treinta (30) años".

De acuerdo con esto, la modificación permitiría al Gobierno nacional extender el plazo más allá de los 30 años. En este sentido, se debe evaluar la pertinencia de esta medida y establecer un límite igual o superior a 30 años.

Ampliar el plazo de un crédito hipotecario tiene como efecto inmediato la reducción del valor de la cuota en la moneda que esté definida (Pesos o UVR en el caso colombiano). No obstante, esto también implica una ralentización en el ritmo de amortización del crédito, lo cual se traduce en un incremento en el pago total de intereses. Este tipo de escenarios requiere entonces establecer un punto óptimo, en el cual se maximiza el impacto neto positivo de la medida.

Para determinar la necesidad de aumentar el plazo máximo se debería evidenciar que dicha medida cumple con las siguientes consideraciones:

- Que el actual límite suponga un techo artificial que esté limitando considerablemente la profundización de la cartera hipotecaria.
- Que permita ampliar la capacidad de financiamiento de los hogares sin que esto suponga un crecimiento considerable en el pago de intereses y desestime el ahorro.

A continuación, se evaluarán estas dos consideraciones.

Consideración 1: ¿El tope de 30 años es un techo artificial que limita considerablemente la profundización de la cartera hipotecaria?

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

Según cifras de la Superintendencia Financiera de Colombia, el 25% de los créditos de vivienda cuentan con plazos superiores a 20 años como se puede observar en la siguiente tabla.

Estadísticas de plazos al momento de la originación de créditos entre julio de 2022 y junio de 2025

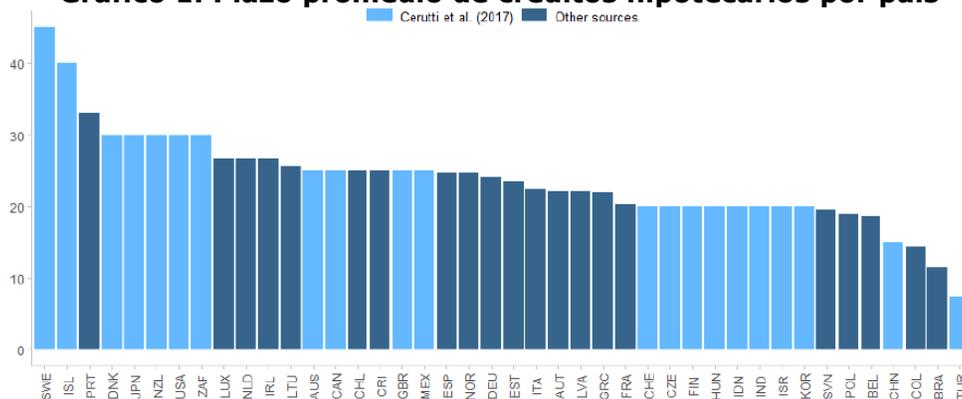
Vivienda total		
Plazo	Número de créditos	Participación
Más de 5 años y hasta 7 años	8.645	2%
Más de 7 años y hasta 15 años	133.771	24%
Más de 15 años y hasta 20 años	281.483	50%
A más de 20 años	142.158	25%

Fuente: Superfinanciera de Colombia F-414. Cálculos: Dirección del Sistema Habitacional

Esto indica que los establecimientos de crédito no están colocando créditos hipotecarios sistemáticamente cerca al tope regulatorio previo de 30 años, lo cual puede interpretarse como un desinterés del mercado en realizar colocaciones con plazos superiores a 30 años.

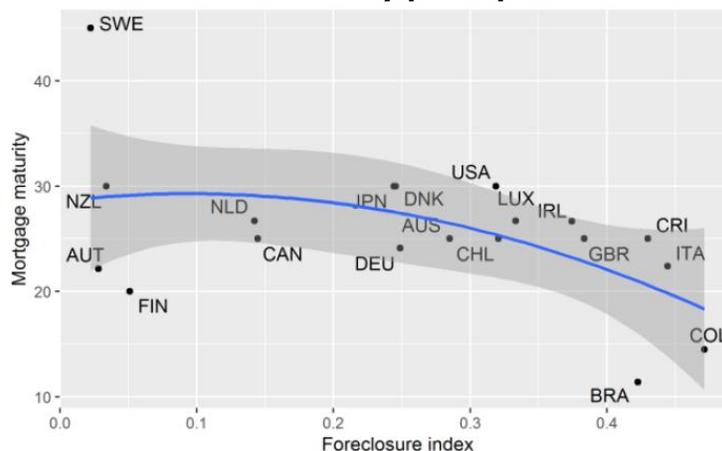
Adicionalmente, según el estudio de Hoenselaar et. al (2021)¹, el mercado hipotecario colombiano cuenta con uno de los promedios de plazos más bajos de la región como se puede evidenciar en el gráfico 1. En este mismo estudio se realizó el cálculo de la relación entre el *Foreclosure Regulation Index* (cuantifica el grado de favorabilidad y protección al consumidor a los acreedores de la regulación financiera y es calculado a través de particularidades del sistema hipotecario en materia regulatoria) y el promedio de plazos de los créditos hipotecarios, mostrando una relación negativa, lo que sugiere que el mismo sistema bancario colombiano establece un límite natural debido a las condiciones actuales del mercado en materia regulatoria. En este sentido, ampliar el plazo máximo no tendría un fuerte impacto estructural según la evidencia señalada.

Gráfico 1. Plazo promedio de créditos hipotecarios por país



¹ Van Hoenselaar, F., Courède, B., De Pace, F. & Ziemann, V. (2021). *Mortgage finance across OECD countries* (OECD Economics Department Working Paper No. 1693). OECD Publishing. Recuperado de: https://www.oecd.org/en/publications/mortgage-finance-across-oecd-countries_f97d7fe0-en.html

Gráfico 2. Relación Foreclosure Index y plazo promedio créditos de vivienda



Fuente: Hoenselaar et. al (2021).

El caso de Portugal² ilustra que un tope máximo se justifica cuando las condiciones estructurales del mercado lo demandan. Allí, el crecimiento del plazo promedio de los créditos (más de 30 años como se evidencia en la gráfica de promedios) hizo necesaria una regulación para converger gradualmente hacia dicho tope de 30 años. La intervención regulatoria responde a la dinámica del mercado financiero.

Consideración 2: ¿Incrementar el plazo límite a más de 30 años permite ampliar la capacidad de financiamiento de los hogares sin que esto suponga un crecimiento considerable en el pago de intereses?

Al realizar una simulación de un crédito de vivienda a tasa constante, el cual es el esquema de amortización más común³, y calcular la elasticidad que se describe a continuación, se evidencia que la proporción de incremento en el pago de intereses y la reducción en el valor de la cuota es creciente exponencialmente conforme se aumenta el plazo del crédito.

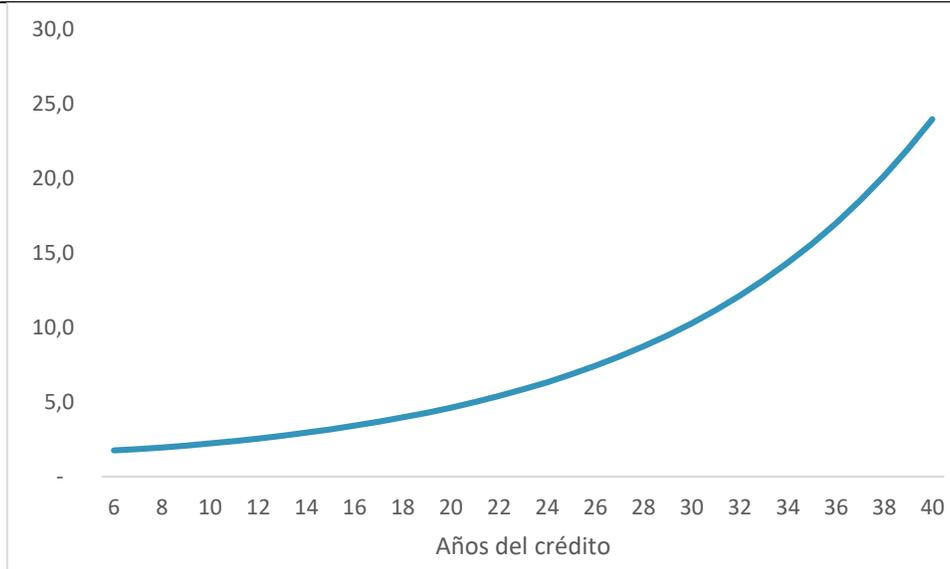
$$Elasticidad\ intereses - cuota = \frac{\Delta \% \text{ valor total intereses}}{\Delta \% \text{ valor cuota}} \times 100$$

Gráfico 3. Elasticidad intereses-cuota para un crédito tasa y cuota constante

² Banco de Portugal. (2022, 31 enero). *Macroprudential Recommendation within the Legal Framework of new credit agreements for Consumers: Convergence of the average maturity of new credit agreements for house purchase towards 30 years* (publicación). Banco de Portugal. Recuperado de https://www.bportugal.pt/sites/default/files/2022_doclimites_en.pdf

³ El efecto es incluso más grande en créditos indexados en UVR.

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19



Elaboración: Dirección del Sistema Habitacional

Por ejemplo, ampliar el plazo de un crédito de 15 a 20 años reduce el valor de la cuota el 9% aproximadamente e incrementa el pago total de intereses en 41%. Pasar de 30 a 35 años reduciría el valor de la cuota en 1% incrementando el valor de los intereses en 21%. Elasticidad cruzada pasa de -9,56 a -14,2.

En este sentido, ampliar el tiempo de crédito después de 30 años no permite ampliar la capacidad de financiamiento de manera significativa, y sí aumenta considerablemente el pago total de intereses.

Dado que no se evidencia que el techo de 30 años para los créditos de vivienda suponga un limitante importante para la profundización de cartera, ni se evidencia que ampliar el plazo máximo permite aumentar la capacidad de endeudamiento de los hogares sin incrementar los intereses de manera importante, se establece que el plazo máximo para los créditos hipotecarios sea de 30 años.

1.5 Garantías complementarias del Fondo Nacional de Garantías para créditos individuales, créditos asociativos para organizaciones populares, y bonos hipotecarios

Una de las herramientas para facilitar el acceso de los hogares a financiamiento es el establecimiento de una garantía complementaria a la hipotecaria que cubra el saldo insoluto del crédito, lo que permite que los bancos sean más flexibles a la hora de otorgar el crédito y se reduzca la percepción de riesgo, fomentando así la inclusión financiera a hogares y organizaciones populares que en otras condiciones no podrían acceder a financiamiento. De acuerdo con esto, el impulso al otorgamiento de estas garantías complementarias resulta estratégico para profundizar la cartera hipotecaria y fortalecer el acceso al crédito a estos actores.

En este aspecto, las garantías complementarias ofrecidas por el Fondo Nacional de Garantías resulta ser una medida estratégica para canalizar el crédito a los hogares más vulnerables y las organizaciones comunitarias.

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

- El producto VIS007 que cuenta con una vigencia de 7 y una comisión constante del 0,056% + IVA, requiere el pago de una comisión que puede llegar a ser de casi \$4 millones en total. Apoyar a los hogares más vulnerables en el acceso a este tipo de productos a través de un subsidio de la comisión, aliviaría el gasto de estos hogares en casi \$50.000 mensuales.
- El producto EMP285, diseñado con un plazo extenso de hasta 120 meses y una comisión anual anticipada del 2,50% + IVA. Apoyar a familias de bajos recursos con un subsidio que cubra total o parcialmente esta comisión representaría un alivio financiero significativo, reduciendo su carga mensual en miles de pesos y facilitando el acceso al mejoramiento de vivienda
- El producto VIS020, que ofrece cobertura de hasta el 28% con una comisión del 0,02% + IVA sobre el saldo de capital, genera un costo acumulado que puede ser considerable para familias de escasos recursos que aspiran a vivienda nueva. Implementar un subsidio dirigido a la comisión permitiría a estos hogares ahorrar decenas de miles de pesos mensuales, haciendo más viable el sueño de acceder a una vivienda propia y reduciendo la barrera financiera que representa el costo de la garantía.

Además, facilitar el acceso a las organizaciones comunitarias al crédito asociativo para construcción y mejoramiento de vivienda impulsaría la economía popular y el desarrollo de comunidades alrededor de la vivienda reduciendo el riesgo percibido por los establecimientos de crédito.

Adicionalmente, en el marco del Plan Nacional de Desarrollo "*Colombia, potencia mundial de la vida*", una de las estrategias prioritarias para la reducción del déficit cualitativo es el fortalecimiento de los esquemas de mejoramiento de vivienda para población vulnerable, la cual en muchos casos no cumple con las condiciones para acceder al crédito hipotecario tradicional. A través del decreto 413 de 2025 se habilitó al Fondo Nacional del Ahorro para otorgar créditos de mejoramiento sin la constitución de garantía hipotecaria, lo que será un hito en la estructura de política de vivienda en el país, pues reconoce la realidad socioeconómica de los hogares que se encuentran en déficit cualitativo, y supone una inclusión financiera a estos hogares que no son atendidos por la banca tradicional. De esta manera, es de gran importancia ampliar el uso de garantías complementarias del FNG a este tipo de créditos que no son créditos individuales de vivienda según lo establecido en la Ley 546 de 1999.

Ahora bien, en el contexto de la emisión de bonos hipotecarios, las garantías complementarias también funcionan para reducir el riesgo percibido de inversionistas, lo que tiene un efecto positivo en las tasas de interés de vivienda. La titularización de cartera resulta ser un elemento central en la profundización y ampliación del mercado secundario, lo que aumenta la oferta de instrumentos financieros para inversionistas, y también libera recursos de los emisores para poder aumentar la colocación de créditos sin comprometer capital propio. En consecuencia, otorgar recursos públicos para la financiación de las garantías para estas emisiones resulta estratégico en aras de sofisticar la cartera hipotecaria y el mercado de valores inmobiliarios.

1.6 Tasas de interés de vivienda de interés social del Fondo Nacional del Ahorro

El artículo 7º de la Ley 2079 de 2021 se enmarca en la política del Estado colombiano para garantizar el acceso a la vivienda digna y la reducción del déficit habitacional. Históricamente, el acceso a la financiación ha sido una barrera significativa para la población de bajos y medianos ingresos. Las altas tasas de interés de los créditos hipotecarios y de leasing habitacional disminuyen la capacidad de pago y limitan la adquisición de vivienda, incluso cuando las familias cumplen con otros requisitos.

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

La reglamentación de esta norma permite cumplir un mandato constitucional al facilitar el acceso a la vivienda digna para todos los colombianos, priorizando a la población que más lo necesita.

Al exigir que el Fondo Nacional del Ahorro ofrezca tasas de interés más bajas que otras entidades financieras, le otorga a esta entidad un rol de líder del mercado en materia de inclusión financiera para vivienda de interés social, lo que genera un beneficio directo para los usuarios, ya que reduce la carga financiera de la compra de vivienda.

A su turno, nos viabiliza competencia y dinamismo del sector financiero de vivienda, en la medida que, la directriz legal de ofrecer tasas de interés competitivas y, en particular, más bajas que el resto del mercado, impulsa a otras entidades financieras a revisar y optimizar sus propias tasas de interés para no perder competitividad, lo que genera un efecto positivo en todo el sector, ya que la competencia por ofrecer mejores condiciones beneficia a los consumidores en general, lo que puede resultar en una reducción de las tasas de interés promedio para los créditos de vivienda de interés social.

Ahora bien, dada la naturaleza dinámica del mercado financiero, la heterogeneidad de los productos ofrecidos por las distintas entidades y la multiplicidad de factores (tanto nacionales como globales) que inciden en los criterios de sostenibilidad del Fondo Nacional del Ahorro, no resulta viable establecer reglas de tasas de interés de manera rígida en la norma. La fijación de un límite de este tipo podría comprometer el principio fundamental establecido en el artículo 7 de la Ley 2079 de 2021, que obliga a preservar la sostenibilidad financiera del FNA.

Con tal propósito, se le otorga al FNA, en el marco de su autonomía y régimen especial, la facultad de definir y revisar periódicamente sus tasas con base en criterios técnicos de prudencia financiera.

Así entonces, la reglamentación no le impone una carga inviable al FNA, sino que lo exhorta a operar de manera eficiente para ofrecer el mejor servicio posible sin arriesgar su patrimonio, lo que garantiza que el Fondo pueda seguir cumpliendo su misión a largo plazo, sin depender de recursos extraordinarios del presupuesto nacional para cubrir pérdidas. Se fomenta un modelo de gestión que maximiza el impacto social sin sacrificar la viabilidad económica de la entidad.

2. AMBITO DE APLICACIÓN Y SUJETOS A QUIENES VA DIRIGIDO

A la población en general que adquiera vivienda de interés social y utilice los mecanismos de apoyo a la financiación.

3. VIABILIDAD JURÍDICA

3.1 Análisis de las normas que otorgan la competencia para la expedición del proyecto normativo

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.

La Ley 3ª de 1991, creó el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social integrado por las entidades públicas y privadas que cumplan funciones conducentes entre otras, a la financiación de viviendas.

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

La Ley 546 de 1999, establece normas generales y señala los criterios a los cuales debe sujetarse el Gobierno nacional para regular un sistema especializado de financiación de vivienda individual a largo plazo y para determinar condiciones especiales para la vivienda de interés social.

El artículo 1° del Decreto 3571 de 2011 establece que: *“El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tendrá como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico”.*

La Ley 2079 de 2021 reconoció la política pública de hábitat y vivienda como una política de Estado que diseña y adopta normas destinadas a complementar el marco normativo dentro del cual se formula y ejecuta la política habitacional en el país.

El artículo 50 de la Ley 2079 de 2021 dispone que el Gobierno nacional deberá reglamentar lo dispuesto en la citada ley en un plazo no mayor de un (1) año contado a partir de su promulgación.

3.2 Vigencia de la ley o norma reglamentada o desarrollada

La Ley 2079 de 2021 se encuentra vigente.

3.3. Disposiciones derogadas, subrogadas, modificadas, adicionadas o sustituidas

El presente Decreto adiciona los artículos 1.2.3.1.2, 2.1.1.6.1.3, 2.11.1.3, 2.11.1.4 y modifica el artículo 2.1.11.1. del Decreto 1077 de 2015.

3.4 Revisión y análisis de la jurisprudencia que tenga impacto o sea relevante para la expedición del proyecto normativo (órganos de cierre de cada jurisdicción)

N/A

3.5 Circunstancias jurídicas adicionales

N/A

4. IMPACTO ECONÓMICO (Si se requiere)

(Por favor señale el costo o ahorro de la implementación del acto administrativo)

N/A

5. VIABILIDAD O DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL (Si se requiere)

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
 PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
 Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

El presente proyecto normativo no tiene impacto presupuestal, en tanto reglamenta las condiciones para facilitar la financiación y mejorar las condiciones habitacionales de los colombianos.

6. IMPACTO MEDIOAMBIENTAL O SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN (Si se requiere)
(Por favor indique el proyecto normativo tiene impacto sobre el medio ambiente o el Patrimonio cultural de la Nación)
N/A

7. ESTUDIOS TÉCNICOS QUE SUSTENTEN EL PROYECTO NORMATIVO (Si cuenta con ellos)
 Los relacionados en el numeral 1 del presente documento.

ANEXOS:

Certificación de cumplimiento de requisitos de consulta, publicidad y de incorporación en la agenda regulatoria <i>(Firmada por el servidor público competente –entidad originadora)</i>	<i>(Marque con una x)</i>
Concepto(s) de Ministerio de Comercio, Industria y Turismo <i>(Cuando se trate de un proyecto de reglamento técnico o de procedimientos de evaluación de conformidad)</i>	<i>(Marque con una x)</i>
Informe de observaciones y respuestas <i>(Análisis del informe con la evaluación de las observaciones de los ciudadanos y grupos de interés sobre el proyecto normativo)</i>	<i>(Marque con una x)</i>
Concepto de Abogacía de la Competencia de la Superintendencia de Industria y Comercio <i>(Cuando los proyectos normativos tengan incidencia en la libre competencia de los mercados)</i>	<i>(Marque con una x)</i>
Concepto de aprobación nuevos trámites del Departamento Administrativo de la Función Pública <i>(Cuando el proyecto normativo adopte o modifique un trámite)</i>	<i>(Marque con una x)</i>
Otro <i>(Cualquier otro aspecto que la entidad originadora de la norma considere relevante o de importancia)</i>	<i>(Marque con una x)</i>

Aprobó:

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

NELSON ALIRIO MUÑOZ LEGUIZAMON
Jefe Oficina Asesora Jurídica
Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

JOSÉ ALEJANDRO BAYONA CHAPARRO
Director del Sistema Habitacional
Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

MARISELLA CALPA GÓMEZ
Directora de Vivienda Rural
Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio