Entidad originadora:	Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
Fecha (dd/mm/aa):	Octubre de 2026
Proyecto de Decreto/Resolución:	*"Por el cual se reglamenta el artículo 25 de la Ley 2079 de 2021, adicionando una disposición al Decreto 1077 de 2015 en materia de Obras por Impuestos y Obras por Regalías para Viviendas de Interés Social Rural y Viviendas de Interés Prioritario Rural"*

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

1.1. Fundamento normativo y necesidad de reglamentación

El artículo 44 de la Ley 9 de 1989, modificado por el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, define la Vivienda de Interés Social (VIS) como aquella destinada a garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos.

En desarrollo de este principio, el artículo 22 de la Ley 2079 de 2021, "Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat", establece que la vivienda de interés social rural tendrá como principal fuente de financiación los recursos asignados en el Presupuesto General de la nación, sin perjuicio de otras fuentes de financiación que se implementen para el efecto.

En concordancia con lo anterior, el artículo 25 de la mencionada Ley, dispuso que: (…) "El Gobierno Nacional reglamentará las condiciones para la inversión privada en materia de vivienda de interés social y prioritaria rural en cualquiera de sus modalidades, que puedan financiarse mediante el mecanismo de pago de obras por impuestos, pago de obras por regalías, o a través de donaciones, mediante los mecanismos previstos en el estatuto tributario vigente. En dicha reglamentación se deberán incluir los mecanismos de vigilancia y control necesario para garantizar la adecuada destinación y gasto de estos recursos."

Mediante providencia del 13 de diciembre de 2024, el Tribunal Administrativo del Valle del Cauca ordenó al Gobierno nacional reglamentar diversas disposiciones de la Ley 2079 de 2021, incluyendo el artículo 25. Esta decisión fue confirmada por el Consejo de Estado el 6 de marzo de 2025, configurándose un mandato judicial de obligatorio cumplimiento que refuerza el deber de actuación de la administración.

En este contexto, la expedición del presente decreto responde a la necesidad de avanzar en el desarrollo reglamentario previsto en la ley, contribuir a la articulación de mecanismos de financiación para la vivienda rural y atender el mandato judicial referido, dentro del marco de las competencias legalmente atribuidas al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

1.2. Descripción de los mecanismos de financiación de obras por impuestos y obras por regalías

El ordenamiento jurídico colombiano contempla mecanismos de financiación que permiten canalizar recursos privados hacia proyectos de alto impacto social, entre los cuales se destacan los de obras por impuestos y las obras por regalías.

En relación con el mecanismo de Obras por Impuestos, el ordenamiento jurídico contempla dos modalidades. La primera, prevista en el artículo 238 de la Ley 1819 de 2016, permite que los contribuyentes que cumplan los requisitos legales realicen inversión directa en la ejecución de proyectos viabilizados y prioritarios de trascendencia social, ubicados en municipios clasificados como Zonas Más Afectadas por el Conflicto Armado (ZOMAC) o con Programas de Desarrollo con Enfoque Territorial (PDET). Estos proyectos deben contar con la aprobación de la Agencia de Renovación del Territorio (ART) y el visto bueno del Departamento Nacional de Planeación (DNP). La segunda, establecida en el artículo 800-1 del Estatuto Tributario, permite a los contribuyentes que cumplan los requisitos legales celebrar convenios con entidades públicas del orden nacional para ejecutar proyectos de inversión, a cambio de títulos negociables para el pago del impuesto sobre la renta. Esta última modalidad incluye expresamente los proyectos de vivienda de interés social rural, de conformidad con el artículo 294 de la Ley 2294 de 2023.

Este mecanismo, previsto en el artículo 238 de la Ley 1819 de 2016 y en el artículo 800-1 del Estatuto Tributario, se encuentra reglamentado en los Títulos 5 y 6 de la Parte 6 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016, y ha demostrado ser una herramienta eficaz para promover el desarrollo territorial, el cierre de brechas socioeconómicas y la inversión en infraestructura y servicios públicos en regiones históricamente afectadas por la pobreza y la violencia.

Por su parte, el mecanismo de Obras por Regalías, regulado de manera permanente por la Ley 2056 de 2020 y reglamentado por la Resolución 40207 de 2021 del Ministerio de Minas y Energía, se constituye como una modalidad para promover la inversión y el desarrollo territorial. A través de este, los representantes legales de las entidades territoriales beneficiarias de asignaciones directas pueden acordar con personas jurídicas que desarrollan actividades de explotación de recursos naturales no renovables, la formulación, presentación y ejecución de proyectos de inversión con cargo a dichas asignaciones.

Este mecanismo promueve el desarrollo competitivo, la planeación participativa y la sostenibilidad, y busca mejorar la infraestructura y los servicios en los territorios receptores de regalías, así como contribuir al cierre de brechas sociales, económicas y ambientales.

En este contexto, resulta necesario establecer las condiciones sectoriales aplicables a los proyectos de vivienda de interés social y prioritario rural que pretendan financiarse mediante los mecanismos de obras por impuestos y obras por regalías. Para tal efecto, se requiere precisar los criterios propios del sector vivienda que deberán observarse en el desarrollo de estos proyectos, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos, procedimientos y competencias previstos en las disposiciones que regulan dichos mecanismos de financiación.

1.3. Necesidad, alcance y contenido de la reglamentación propuesta

En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 2079 de 2021, el proyecto de decreto adiciona el artículo 2.1.10.1.1.5.5 al Decreto 1077 de 2015, con el propósito de reglamentar la

aplicación de los mecanismos de Obras por Impuestos y Obras por Regalías a proyectos de Vivienda de Interés Social Rural (VISR) y Vivienda de Interés Prioritario Rural (VIPR), en las modalidades de mejoramiento y vivienda nueva, estableciendo las disposiciones sectoriales aplicables a su ejecución.

La reglamentación propuesta incorpora directamente en el decreto las disposiciones sectoriales aplicables a los proyectos de vivienda de interés social rural y vivienda de interés prioritario rural que se financien mediante los mecanismos de Obras por Impuestos y Obras por Regalías, así como las remisiones a las normas que regulan dichos mecanismos. De esta manera, se precisan las condiciones normativas para la aplicación de estos mecanismos en el sector de vivienda rural, en concordancia con los regímenes jurídicos que los rigen y sin modificar los requisitos, procedimientos ni competencias establecidos en ellos.

En relación con los proyectos financiados mediante el mecanismo de Obras por Impuestos, el proyecto de decreto dispone que deberán observarse las condiciones y los requisitos previstos en el artículo 238 de la Ley 1819 de 2016, el artículo 800-1 del Estatuto Tributario y los Títulos 5 y 6 de la Parte 6 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016, así como las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. Por su parte, los proyectos financiados mediante el mecanismo de Obras por Regalías deberán cumplir las condiciones y los requisitos establecidos en la Ley 2056 de 2020, en la Resolución 40207 de 2021 del Ministerio de Minas y Energía y en las demás disposiciones que las adicionen, modifiquen o sustituyan. Estas remisiones permiten articular las condiciones sectoriales de los proyectos de vivienda rural con el régimen aplicable al Sistema General de Regalías, sin sustituir ni modificar las reglas que gobiernan dichos mecanismos.

En cuanto a los mecanismos de vigilancia, seguimiento y control, el proyecto no crea instancias adicionales ni sustituye las previstas en la normativa vigente. En el caso de los proyectos financiados mediante el mecanismo de Obras por Impuestos, no se requiere establecer mecanismos adicionales, toda vez que el marco normativo que lo regula ya contempla mecanismos de seguimiento y control orientados a garantizar la adecuada destinación y utilización de los recursos. Por su parte, los proyectos financiados mediante el mecanismo de Obras por Regalías deberán cumplir las condiciones y los requisitos establecidos en la Ley 2056 de 2020, en la Resolución 40207 de 2021 del Ministerio de Minas y Energía y en las demás normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

De esta manera, la reglamentación propuesta establece directamente en el Decreto 1077 de 2015 el marco normativo sectorial para la aplicación de los mecanismos de Obras por Impuestos y Obras por Regalías a proyectos de vivienda de interés social rural y vivienda de interés prioritario rural. La regulación se circunscribe a la materia de competencia del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y respeta los requisitos, procedimientos y competencias previstos en las disposiciones que regulan dichos mecanismos de financiación, cuya aplicación continúa sometida a los regímenes legales y reglamentarios correspondientes.

Finalmente, en relación con el mecanismo de Obras por Impuestos, la reglamentación propuesta constituye el presupuesto normativo necesario para que el Departamento Nacional de Planeación (DNP) adelante las actuaciones correspondientes a la incorporación de la línea de inversión en vivienda rural en el Manual Operativo de dicho mecanismo.

2. AMBITO DE APLICACIÓN Y SUJETOS A QUIENES VA DIRIGIDO

El presente proyecto normativo se aplicará en las zonas rurales de todo el territorio nacional y estará dirigido a los siguientes sujetos, según su participación en los mecanismos de financiación regulados por las disposiciones aplicables:

- Personas naturales y jurídicas contribuyentes del impuesto de renta y complementarios.
- Personas jurídicas que adelanten actividades de explotación de recursos naturales no Renovables.
- Empresas constructoras y desarrolladoras de VIS y VIP rurales.
- Entidades territoriales.

3. VIABILIDAD JURÍDICA

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

- **Fundamento Constitucional:**

El artículo 51 de la Constitución Política de Colombia, establece que todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna, y que el Estado deberá fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

Por su parte, el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política atribuye al Presidente de la República la potestad reglamentaria para la cumplida ejecución de las leyes. En consecuencia, esta disposición, en concordancia con el artículo 25 de la Ley 2079 de 2021, constituye fundamento constitucional para la expedición del proyecto de decreto.

- **Fundamento legal y reglamentario:**

El artículo 44 de la Ley 9 de 1989, modificado por el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, definió a la vivienda de interés social como aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos.

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

El artículo 25 de la Ley 2079 de 2021, dispone que se podrá incentivar la inversión privada en vivienda de interés social y prioritario rural, entre otros, mediante los mecanismos de obras por impuestos y obras por regalías.

3.2 Vigencia de la ley o norma reglamentada o desarrollada

La Ley 2079 de 2021, en particular su artículo 25, se encuentra vigente y constituye la disposición legal objeto de desarrollo reglamentario mediante el presente proyecto de decreto.

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

El presente proyecto normativo adiciona el artículo 2.1.10.1.1.5.5 a la Subsección 5 de la Sección 1 del Capítulo 1 del Título 10 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015. No deroga, subroga ni sustituye otras disposiciones.

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)

La expedición del proyecto se relaciona con las sentencias del 13 de diciembre de 2024 del Tribunal Administrativo del Valle del Cauca y del 6 de marzo de 2025 del Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Quinta, proferidas dentro de la acción de cumplimiento radicada bajo el número 76001-23-33-000-2024-00807-00. En dichas providencias se ordenó reglamentar, entre otras disposiciones, el artículo 25 de la Ley 2079 de 2021. Este antecedente judicial sustenta la necesidad de expedir la reglamentación propuesta.

3.5 Circunstancias jurídicas adicionales

No se identifican circunstancias jurídicas adicionales distintas de las expuestas en los numerales anteriores.

4. IMPACTO ECONÓMICO *(Si se requiere)*

El proyecto de decreto no genera costos directos adicionales para el Presupuesto General de la Nación, toda vez que establece el marco reglamentario para definir las condiciones sectoriales aplicables a proyectos de vivienda rural financiados mediante los mecanismos de Obras por Impuestos y Obras por Regalías. La ejecución de cada proyecto dependerá de su estructuración, viabilidad, aprobación y financiación conforme a las normas que regulan cada mecanismo.

5. VIABILIDAD O DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL *(Si se requiere)*

El presente proyecto no genera un impacto presupuestal para Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, toda vez que los recursos asignados por el Gobierno nacional para la atención del subsidio familiar de vivienda no se destinarán para la reglamentación de estos mecanismos.

6. IMPACTO MEDIOAMBIENTAL O SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN *(Si se requiere)*

El proyecto de decreto no genera por sí mismo impactos ambientales directos ni modifica el régimen ambiental o de protección del patrimonio cultural de la Nación.

7. ESTUDIOS TÉCNICOS QUE SUSTENTEN EL PROYECTO NORMATIVO *(Si cuenta con ellos)*

N/A

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

Aprobó:

_____
PAOLA ANDREA MATEUS PACHÓN
Jefe Oficina Asesora Jurídica

_____
SALIM JACOB NADER MOHREZ
Director de Vivienda Rural