

**MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO****DECRETO NÚMERO DE 2026**

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

**EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA**

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, y en especial las conferidas en el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, en desarrollo de los artículos 7, 9°, 10°, 11° 23°, 24° y 58° de la Ley 2079 de 2021 y

**CONSIDERANDO**

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

Que la Ley 3ª de 1991, por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, la Ley 546 de 1999, que regula la financiación de vivienda a largo plazo, constituyen el marco legal fundamental para la promoción y desarrollo de soluciones habitacionales en el país y la Ley 2434 del 2024 incorpora medidas para reducir las barreras para la adquisición de vivienda, por medio de los créditos hipotecarios y leasing habitacional.

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

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

Que el Fondo Nacional del Ahorro, en ejercicio de las facultades conferidas por las Leyes 432 de 1998 y 546 de 1999, ostenta la competencia normativa y operativa para determinar las tasas de interés aplicables a sus productos financieros. En desarrollo de dicho marco legal, la entidad puede fijar las condiciones financieras de sus operaciones de crédito y ahorro, estableciendo tasas de interés que no superen las vigentes en el mercado.

Que el artículo 7° de la Ley 2079 de 2021 establece que las tasas de interés de los créditos hipotecarios y de leasing habitacional otorgados por el Fondo Nacional del Ahorro para la adquisición

“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”

de vivienda de interés social deberán ser inferiores a las ofrecidas por las demás entidades financieras, siempre que ello no comprometa la sostenibilidad financiera de la entidad.

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

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

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

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

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

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

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

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

Que se cumplieron con las formalidades previstas en los numerales 3 y 8 del artículo 8 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y del artículo 2.1.2.1.14 del Decreto 1081 de 2015.

Que, en mérito de lo expuesto,

“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”

**DECRETA:**

**Artículo 1.** Modificar la numeración del articulado del Título 2 de la Parte 2 del Libro 1 del Decreto 1077 de 2015 e incluir el artículo 1.2.2.1.2 los cuales quedarán así:

**“TÍTULO 2  
ENTIDADES VINCULADAS**

**Artículo 1.2.2.1. Fondo Nacional del Ahorro**

**Artículo 1.2.2.1.1. Objeto.** *El Fondo Nacional de Ahorro administrará de manera eficiente las cesantías y contribuirá a la solución del problema de vivienda y de educación de los afiliados, con el fin de mejorar su calidad de vida, convirtiéndose en una alternativa de capitalización social*

**Artículo 1.2.2.2 Tasas de Interés del Fondo Nacional del Ahorro para Vivienda de Interés Social Urbana.** *Las tasas de interés de los créditos hipotecarios y leasing habitacional otorgados por el Fondo Nacional del Ahorro para la adquisición de vivienda de interés social urbana serán menores a las tasas de interés ofrecidas por las demás entidades financieras, siempre y cuando estas no afecten la sostenibilidad financiera de la entidad, y teniendo en cuenta la política de afiliados definida por la entidad.*

**Parágrafo.** *La definición, revisión y difusión de estas tasas por parte del Fondo Nacional del Ahorro deberá realizarse periódicamente, en el marco de su autonomía y régimen especial.*

**Artículo 2.** Modificar la numeración del articulado del Título 3 de la Parte 2 del Libro 1 del Decreto 1077 de 2015 el cual quedará así:

**“TÍTULO 3  
ÓRGANOS DE ASESORÍA Y COORDINACIÓN.**

**ARTÍCULO 1.2.3.1 Órganos Internos de Asesoría y Coordinación.** *Son órganos internos de asesoría y coordinación del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, los siguientes:*

- 1. El Comité Sectorial de Desarrollo Administrativo.*
- 2. El Comité de Coordinación del Sistema de Control Interno.*
- 3. El Comité de Gerencia.*
- 4. La Comisión de Personal.”*

**Artículo 3.** Adiciónese el artículo 2.1.1.6.1.3. a la Sección 1, Capítulo 6, del Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

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

**Parágrafo 1.** *La implementación de estos instrumentos, programas o mecanismos, así como la apertura de sus convocatorias y la asignación de beneficios, estarán sujetas a la disponibilidad de recursos y a las prioridades de la política de vivienda del Gobierno nacional, las cuales serán definidas mediante acto administrativo por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.*

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

“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”

**Artículo 4.** Adiciónese el artículo 2.1.10.1.1.2. a la Subsección 1 de la Sección 1 del Capítulo 1 del Título 10 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

**“Artículo 2.1.10.1.1.2. Proyectos tipo de vivienda de interés social rural financiados con recursos del Sistema General de Regalías.** Los proyectos de vivienda de interés social rural, en modalidad de vivienda nueva, mejoramiento de vivienda o construcción en sitio propio, que se financien total o parcialmente con recursos del Sistema General de Regalías, podrán estructurarse a partir de diseños o intervenciones tipo, adoptados por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en coordinación con el Departamento Nacional de Planeación.

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

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

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

**Artículo 5.** Adiciónese el artículo 2.1.10.1.1.3. a la Subsección 1 de la Sección 1 del Capítulo 1 del Título 10 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

**“Artículo 2.1.10.1.1.3. Promoción de instrumentos financieros para el acceso a vivienda de interés social rural.** En el marco de la política de vivienda de interés social rural y las medidas afirmativas que ordena en materia de vivienda el artículo 64 Constitucional, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio promoverá el acceso de los hogares rurales a instrumentos financieros, tales como el crédito hipotecario y el leasing habitacional, con el propósito de facilitar la financiación para la adquisición, construcción o mejoramiento de vivienda de interés social rural.

*Para tal fin, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio podrá coordinar acciones con otras entidades del Gobierno Nacional, incluidas las entidades que hacen parte del Grupo Bicentenario, el sector financiero, entidades territoriales y demás entidades otorgantes del subsidio, con el propósito de diseñar, desarrollar y ejecutar estrategias orientadas a mejorar las condiciones de acceso a dichos instrumentos, flexibilizar los requisitos, la promoción de coberturas a la tasa de interés, la implementación de garantías no hipotecarias, el desarrollo de líneas de redescuento, así como el fortalecimiento de la educación financiera dirigida a los hogares beneficiarios.”*

**Parágrafo.** La implementación de estos instrumentos financieros se realizará sin perjuicio de la regulación vigente y estará sujeta a las prioridades de la política de vivienda del Gobierno nacional, así como a la disponibilidad de recursos, atendiendo el marco fiscal de mediano plazo y el marco de gasto de mediano plazo del sector vivienda.

**Artículo 6.** Modifíquese el artículo 2.1.11.1. del Título 11 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

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

“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”

- a) **Monto del crédito.** Podrá financiarse hasta el setenta por ciento (70%) del valor del inmueble. Dicho valor será el precio de compra o el de un avalúo practicado dentro de los seis (6) meses anteriores al otorgamiento del crédito.

En los créditos destinados a la financiación de vivienda de interés social podrá financiarse hasta el ochenta por ciento (80%) del valor del inmueble;

- b) **Límite para la primera cuota.** La primera cuota del crédito no podrá representar más del cuarenta por ciento (40%) de los ingresos familiares. Los ingresos familiares están constituidos por los recursos que puedan acreditar los solicitantes del crédito, siempre que exista entre ellos relación de parentesco o se trate de cónyuges o compañeros permanentes. Tratándose de parientes deberán serlo hasta el segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y único civil.
- c) **Seguros.** Los inmuebles financiados deberán estar asegurados contra los riesgos de incendio y terremoto.
- d) **Plazo de amortización.** Tener un plazo mínimo de cinco (5) años para su amortización. El plazo máximo de financiación para los créditos individuales de vivienda, en pesos o en Unidades de Valor Real (UVR), será de **treinta (30) años**.

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

**Artículo 7.** Adiciónese el artículo 2.1.11.3 al Título 11 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

**"Artículo 2.1.11.3 Fondo Nacional de Garantías y la financiación de garantías para operaciones de crédito, crédito hipotecario y leasing habitacional.** Con el propósito de facilitar las condiciones para la financiación de vivienda, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda), podrán promover las políticas, planes y estrategias adecuadas, que se encaminen a la disminución progresiva del déficit habitacional, a través de los recursos asignados en el Presupuesto General de la Nación en inversión para vivienda y dentro del marco fiscal de estas entidades, financiar las garantías otorgadas por el Fondo Nacional de Garantías (FNG) que estén destinadas a amparar operaciones de crédito, crédito hipotecario o leasing habitacional, destinados a vivienda de interés social.

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

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

**Artículo 8.** Adiciónese el artículo 2.1.11.4 al Título 11 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

**"Artículo 2.1.11.4. Disposiciones complementarias a las garantías para bonos y títulos hipotecarios, y uso de recursos de subsidio para la financiación de vivienda.** En el marco de lo establecido en el artículo 30 de la Ley 546 de 1999, modificado por el artículo 11 de la Ley 2079 de 2021, el Gobierno nacional, a través del Fondo Nacional de Garantías (FNG), otorgará garantías para los bonos hipotecarios destinados a financiar cartera hipotecaria y leasing habitacional, así como para los títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y leasing habitacional, que emitan los establecimientos de crédito. Las condiciones y términos para el otorgamiento de estas garantías deben tener en cuenta lo establecido en el Decreto 663 de 1993, la ley 1328

“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”

*de 2009, el Decreto 1068 de 2015, el Decreto 2555 de 2010 y las normas que lo modifiquen, adicionen o reglamenten.*

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

*También podrán otorgarse recursos en forma de compromisos gubernamentales para atender un porcentaje de cada una de las cuotas periódicas a cargo de los deudores de préstamos de vivienda de interés social o para cubrir parte del canon de arrendamiento.”*

**Artículo 9. Artículo transitorio:** Los Subsidios Familiares de Vivienda asignados con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto, o aquellos cuyos trámites de asignación se encuentren en curso, continuarán rigiéndose por las normas vigentes al momento de su asignación o postulación. Así como, los programas de vivienda, créditos u operaciones de leasing habitacional que hayan obtenido aprobación de garantías o cobertura parcial de cuota antes de la vigencia del Decreto, mantendrán las condiciones con las que fueron aprobados.

**Artículo 10. Vigencia.** El presente Decreto adiciona los artículos 1.2.2.2.2., 2.1.1.6.1.3., 2.1.10.1.1.1.2., 2.1.10.1.1.1.3., 2.1.11.3., 2.1.11.4., y modifica el artículo 1.2.2.1, 1.2.2.1.1, 1.2.3.1 y 2.1.11.1 del Decreto 1077 de 2015, y rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación en el Diario Oficial.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado a los,

EL MINISTRO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO,

**GERMÁN ÁVILA PLAZAS**

LA MINISTRA DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO,

**HELGA MARÍA RIVAS ARDILA**