MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

DECRETO NÚMERO DE 202

"Por el cual se modifica parcialmente el artículo 2.1.11.1 del título 11 del Decreto 1077 de 2015 en relación con el límite para la primera cuota de los créditos de vivienda individual a largo plazo"

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 y en desarrollo del artículo 17 de la Ley 546 de 1999, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 51 de la Constitución Política consagró el derecho de todos los colombianos a tener una vivienda digna, estableciendo que el Estado es quien fija las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promueve planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

Que, la Ley 546 de 1999 establece los parámetros que regulan los créditos de vivienda en Colombia y, en su artículo 17, numeral 6, otorga al Gobierno nacional la facultad de definir el porcentaje máximo de los ingresos familiares que puede representar la primera cuota de un crédito de vivienda, en el marco de la protección de la estabilidad financiera y del acceso a la vivienda.

Que, inicialmente, el Decreto 145 de 2000, modificado por el Decreto 3760 de 2008, reguló en el literal b) del artículo 8, la primera cuota de los créditos hipotecarios en un 30% de los ingresos familiares, tanto para la vivienda de interés social (VIS) como para vivienda no VIS, con el objetivo de no comprometer una parte excesiva de los ingresos de los prestatarios en el pago inicial del crédito de vivienda.

Que, en el marco de la reactivación económica por efecto de la pandemia del COVID-19, el Gobierno nacional, mediante el artículo 2 del Decreto 257 de 2021 se derogó el Decreto 145 de 2000 e incrementó el límite de la primera cuota de los créditos de vivienda individual a largo plazo al 40% para la vivienda de interés social (VIS), lo que permitió flexibilizar las condiciones de acceso a este

segmento de vivienda y fomentar su adquisición sin comprometer la estabilidad financiera.

Que, flexibilizar el límite de la primera cuota de los créditos de vivienda individual a largo plazo al 40% para vivienda No VIS podría contribuir a la reactivación económica y a la generación de empleo en el sector de la construcción.

Que, en virtud de lo expuesto, y con el propósito de facilitar el acceso a la vivienda propia para un mayor número de familias colombianas, dinamizar el mercado inmobiliario, y contribuir a la reactivación económica del país a través de la flexibilización de las condiciones de financiación en el segmento de vivienda No VIS, se hace necesario modificar el límite de la primera cuota hipotecaria de los créditos de vivienda individual a largo plazo del 30% al 40%, en el marco de lo establecido por la Ley 546 de 1999 y en ejercicio de la facultad reglamentaria conferida al Gobierno nacional.

Que se cumplieron las formalidades de previstas en los numerales 3 y 8 de artículo 8 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y el título 2 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1081 de 2015, modificado por el Decreto 1609 de 2015.

Que, en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1. Modifíquese el numeral b del artículo 2.1.11.1. 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 cómo 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:*
>
> ***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.*

"*Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 en relación con el límite para la primera cuota de los créditos de vivienda individual a largo plazo*"

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.*

PARÁGRAFO. *Las condiciones establecidas en los literales b y c 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 2. Vigencia y Derogatorias. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación, y modifica el numeral b del artículo 2.1.11.1. del Decreto 1077 de 2015 y demás disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE
Dado en Bogotá, D. C., a los,

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

RICARDO BONILLA GONZÁLEZ

La Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio,

HELGA MARÍA RIVAS ARDILA