

**MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO****DECRETO NÚMERO****DE 2022**

“Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en relación con el precio máximo de la vivienda de interés social”

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 85 de la Ley 1955 de 2019 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 el artículo 44 de la Ley 9 de 1989, modificado por el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, define a la vivienda de interés social como aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos.

Que esta misma norma establece que en cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda.

Que el artículo 85 de la Ley 1955 de 2019, por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022, dispone que la vivienda de interés social es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV).

Que esta misma norma dispuso que, excepcionalmente, para las aglomeraciones urbanas definidas por el documento CONPES 3819 de 2014 y cuya población supere un millón (1.000.000) de habitantes, el Gobierno nacional podrá establecer como precio máximo de la vivienda de interés social la suma de ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 SMLMV).

“Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en relación con el precio máximo de la Vivienda de Interés Social.”

Que con base en esta norma, fue expedido el Decreto 1467 de 2019, modificatorio del Decreto 1077 de 2015, a través del cual se definieron los municipios y distritos frente a los cuales el tope de la vivienda de interés social aumentó a 150 SMLMV pertenecientes a las aglomeraciones de Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla, Cartagena y Bucaramanga, las cuales, para la fecha, contaban con más de un millón de habitantes, según el DANE.

Que desde su entrada en vigencia, este aumento en el tope de la vivienda de interés social en los municipios y distritos incluidos en el Decreto 1467 de 2019 ha favorecido sustancialmente la producción de vivienda VIS, reflejada en un incremento del 64.5% en los lanzamientos donde rige este instrumento normativo, superior en cerca de 30 puntos porcentuales a la dinámica observada en los municipios de estas aglomeraciones que no fueron incluidos.

Que lo anterior, pone de manifiesto la necesidad de igualar las condiciones para el desarrollo de vivienda de interés social en todos los municipios y/o distritos de estas aglomeraciones, al permitir un mercado más dinámico y equitativo en términos regionales.

Que adicionalmente, en la actualidad, se evidencian presiones sobre la producción de vivienda y posibles afectaciones sobre la rentabilidad para desarrollar proyectos de vivienda de interés social en aquellas ciudades en donde el tope se mantiene en 135 SMLMV. En efecto, el índice de costos de construcción de vivienda (ICCV) del DANE muestran un incremento del 12,1% desde que se ajustaron los topes de la vivienda en agosto de 2019. Este incremento en los costos de construcción es superior a la inflación en el mismo período (8,13%).

Que con base en lo anterior, la totalidad de los municipios y distritos que hacen parte de las aglomeraciones de más de un millón de habitantes definidas en el documento CONPES 3819 de 2014 cuentan con condiciones que ameritan la aplicación de la excepción en el precio límite de la vivienda de interés social contemplada en el artículo 85 de la Ley 1955 de 2019.

Que unido a lo anterior, y dados los cambios demográficos experimentados por el país desde el año 2018, la aglomeración urbana de Cúcuta para el año 2022 supera el millón de habitantes, por lo cual, en la actualidad, son siete (07) las aglomeraciones urbanas definidas en el documento CONPES 3819 de 2014 que cumplen con este criterio, tal como se muestra a continuación:

Aglomeración	Municipios	Población total 2022
Bogotá (23 municipios)	Bogotá, Bojacá, Cajicá, Chía, Cogua, Cota, Facatativá, Funza, Gachancipá, Guatavita, La Calera, Madrid, Mosquera, Nemocón, Sesquilé, Sibaté, Soacha, Sopó, Sutatausa, Tabio, Tausa, Tocancipá, Zipaquirá	10.037.015
Medellín (10 municipios)	Barbosa, Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella, Medellín, Sabaneta	4.182.607
Cali (10 municipios)	Cali, Candelaria, Florida, Jamundí, Pradera, Vijes, Yumbo, Padilla, Puerto Tejada, Villa Rica	2.851.867
Barranquilla (16 municipios)	Baranoa, Barranquilla, Galapa, Malambo, Palmar de Varela, Polonuevo, Ponedera, Puerto Colombia, Sabanagrande, Sabanalarga, San Cristóbal, Santo Tomás, Sitionuevo, Soledad, Tubará, Usiacurí	2.657.158
Cartagena (7 municipios)	Arjona, Cartagena, Clemencia, Santa Rosa, Turbaco, Turbaná, Villanueva	1.329.553

“Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en relación con el precio máximo de la Vivienda de Interés Social.”

Bucaramanga (4 municipios)	Bucaramanga, Floridablanca, Girón, Piedecuesta	1.294.317
Cúcuta (4 municipios)	Cúcuta, Los Patios, San Cayetano, Villa del Rosario	1.012.390

Que en este contexto, se estima la necesidad de modificar el artículo 2.1.9.1 del Decreto 1077 de 2015 con el fin de incluir todos los municipios y/o distritos que hacen parte de las aglomeraciones urbanas definidas en el documento CONPES 3819 de 2014 cuya población supera un millón de habitantes, considerando la aglomeración de Cúcuta, dentro de la excepción prevista en el artículo 85 de la Ley 1955 de 2019.

Que se cumplió 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 Decreto 270 de 2017 que modificó el Decreto 1081 de 2015.

Que en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

ARTÍCULO 1°. Modifíquese el artículo 2.1.9.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 2.1.9.1. Precio de la Vivienda de Interés Social. El precio máximo de la vivienda de interés social será de ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 SMMLV) para las viviendas que se ubiquen en los siguientes distritos y municipios:

Aglomeración	Municipios
Bogotá	Bogotá, Bojacá, Cajicá, Chía, Cogua, Cota, Facatativá, Funza, Gachancipá, Guatavita, La Calera, Madrid, Mosquera, Nemocón, Sesquilé, Sibate, Soacha, Sopó, Sutatausa, Tabio, Tausa, Tocancipá, Zipaquirá
Medellín	Barbosa, Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella, Medellín, Sabaneta
Cali	Cali, Candelaria, Florida, Jamundí, Pradera, Vijes, Yumbo, Padilla, Puerto Tejada, Villa Rica
Barranquilla	Baranoa, Barranquilla, Galapa, Malambo, Palmar de Varela, Polonuevo, Ponedera, Puerto Colombia, Sabanagrande, Sabanalarga, San Cristóbal, Santo Tomás, Sitionuevo, Soledad, Tubará, Usiacurí
Cartagena	Arjona, Cartagena, Clemencia, Santa Rosa, Turbaco, Turbaná, Villanueva
Bucaramanga	Bucaramanga, Floridablanca, Girón, Piedecuesta
Cúcuta	Cúcuta, Los Patios, San Cayetano, Villa del Rosario”.

ARTÍCULO 2. VIGENCIA Y DEROGATORIAS. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial y modifica el artículo 2.1.9.1. del Decreto 1077 de 2015.

PUBLÍQUESE, y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, D. C., a los,

"Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en relación con el precio máximo de la Vivienda de Interés Social."

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

JOSÉ MANUEL RESTREPO ABONDANO

La Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio,

SUSANA CORREA BORRERO