

**MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO****DECRETO NÚMERO DE 202**

"Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en relación con los subsidios de vivienda familiar en proyectos de renovación urbana, 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 y en desarrollo del artículo 293 de la Ley 2294 de 2023 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.

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 el artículo 2.2.2.1.5.2.2. del Decreto 1077 de 2015, establece las características de la Vivienda de Interés Social (VIS) y de Interés Social Prioritario (VIP) que se desarrollen en programas y/o proyectos de renovación urbana. Particularmente el numeral 3 del artículo en mención, dispuso que las viviendas de interés social cuyo valor exceda los ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes, o los ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes cuando se ubiquen en los municipios y distritos establecidos en el título 9 de la parte 1 del libro 2 del decreto 1077 de 2015, no serán objeto de la aplicación del subsidio familiar de vivienda ni de los beneficios o incentivos que se establezcan para la adquisición de Vivienda de Interés Social o Vivienda de Interés Prioritario

Que el artículo 293 de la Ley 2294 de 2023, por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026, 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 los ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLMV).

Que considerando que la definición de nuevos topes para el valor de las viviendas de interés social ubicadas en suelo de renovación urbana, establecidos por el parágrafo segundo del artículo 293 de la Ley 2294 de 2023, implica la necesidad de adaptar las coberturas de las tasas de interés a estos límites fijados por ley. Esta adaptación busca garantizar que el Subsidio Familiar de Vivienda continúe siendo efectivo, promoviendo el acceso a viviendas asequibles en zonas de renovación y apoyando los objetivos de inclusión y desarrollo urbano sostenible.

"Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en relación con los subsidios de vivienda familiar en proyectos de renovación urbana, y se dictan otras disposiciones"

Por tanto, se hace necesario modificar las condiciones para la aplicación de recursos del subsidio y de la cobertura a la tasa de interés, asegurando coherencia entre las políticas de financiamiento habitacional y los límites legales.

Que teniendo en cuenta que el artículo 293 de la Ley 2294 de 2023 establece un marco para el desarrollo de la vivienda de interés social, promoviendo viviendas que no solo sean accesibles desde el punto de vista económico sino que también cumplan con estándares de calidad, diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y que dicha ley permite excepcionalmente incrementar el valor máximo de estas viviendas bajo condiciones específicas, incluyendo programas y proyectos de renovación urbana; se hace necesario ajustar los parámetros de asignación del subsidio familiar de vivienda y el programa de cobertura a la tasa de interés en el marco del Programa "Mi Casa Ya" para viviendas situadas en suelo de renovación urbana, permitiendo así un acceso más amplio a la vivienda digna y contribuyendo a la revitalización de las áreas urbanas, en consonancia con los principios de equidad y sostenibilidad urbana establecidos por la política habitacional del país.

Que el numeral 7 del artículo 5 de la Ley 2079 de 2021 establece la sostenibilidad como un principio de priorización. *"Se dará prioridad al desarrollo de viviendas de interés social que garanticen el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumplan con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico, habitabilidad y de construcción sostenible, de conformidad con lo previsto en el artículo 91 de la Ley 388 de 1997. Asimismo, la vivienda social contribuirá al desarrollo bajo en carbono, a través de la formulación e implementación de medidas a nivel territorial y diferencial que promuevan territorios, ciudades, viviendas y comunidades más resilientes y sostenibles de acuerdo con el objetivo del Plan Integral de Gestión del Cambio Climático - PIGCCS del sector vivienda, ciudad y territorio, enmarcado en el artículo 3 de la Resolución 0431 de 2020".*

Que con fundamento en el párrafo segundo del artículo 293 de la Ley 2294 de 2023, se establecerá tratándose de programas y/o proyectos de renovación urbana, que la vivienda de interés social podrá tener un precio superior a los 135 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV), sin que éste exceda de 175 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV), y la vivienda de interés prioritario en renovación urbana podrá tener un precio superior a 90 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV), sin que éste exceda de 110 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV).

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,

DECRETA:

Artículo 1. Modifíquense los literales a, b y c al numeral 2 y adiciónese los literales d) y e) al numeral 2 del artículo **2.1.1.4.2.2.** del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

"Artículo 2.1.1.4.2.2. Graduación de la Cobertura. *La cobertura prevista en la presente sección se graduará de acuerdo con el valor de la vivienda financiada por los deudores del crédito o locatarios del leasing habitacional beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda en el Programa "Mi Casa Ya", que la solicite según los siguientes segmentos:*

1. Para solicitudes de asignación del subsidio familiar de vivienda en el desarrollo del Programa "Mi Casa Ya" hasta el 31 de diciembre de 2019:

"Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en relación con los subsidios de vivienda familiar en proyectos de renovación urbana, y se dictan otras disposiciones"

a) Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo comercial vigente con el que cuente el establecimiento de crédito al momento en que se solicite la asignación del subsidio familiar de vivienda, sea de hasta setenta (70) salarios mínimos legales mensuales vigentes, se otorgará una cobertura equivalente a cinco (5) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito o del contrato de leasing habitacional.

b) Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo comercial vigente con el que cuente el establecimiento de crédito al momento en que se solicite la asignación del subsidio familiar de vivienda, sea mayor a setenta (70) salarios mínimos legales mensuales vigentes y hasta ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes, se otorgará una cobertura equivalente a cuatro (4) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito o del contrato de leasing habitacional.

2. Para solicitudes de asignación del subsidio familiar de vivienda en el desarrollo del Programa "Mi Casa Ya" a partir de enero de 2025, así:

a) Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo comercial vigente con el que cuente el establecimiento de crédito, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o la caja de compensación familiar, al momento en que se solicite la asignación del subsidio familiar de vivienda, sea de hasta noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes, podrá otorgarse una cobertura equivalente a cinco (5) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito o del contrato de leasing habitacional.

b) Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo comercial vigente con el que cuente el establecimiento de crédito, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o la caja de compensación familiar, al momento en que se solicite la asignación del subsidio familiar de vivienda, sea mayor a noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes y hasta ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes, podrá otorgarse una cobertura equivalente a cuatro (4) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito o del contrato de leasing habitacional.

c) Para viviendas ubicadas en los municipios y distritos establecidos en el título 9 de la parte 1 del libro 2 del presente decreto, cuyo valor, de acuerdo con el avalúo comercial vigente con el que cuente el establecimiento de crédito, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o la caja de compensación familiar, al momento en que se solicite la asignación del subsidio familiar de vivienda, sea mayor a noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes y hasta ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes, podrá otorgarse una cobertura equivalente a cuatro (4) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito o del contrato de leasing habitacional.

d) Para viviendas ubicadas en proyectos de renovación urbana, cuyo valor, de acuerdo con el avalúo comercial vigente al momento en que se solicite la asignación del subsidio familiar de vivienda, sea hasta ciento diez (110) salarios mínimos legales mensuales vigentes, podrá otorgarse una cobertura equivalente a cinco (5) puntos porcentuales.

e) Para viviendas ubicadas en proyectos de renovación urbana, cuyo valor, de acuerdo con el avalúo comercial vigente al momento en que se solicite la asignación del subsidio familiar de vivienda, sea mayor a ciento diez (110) salarios mínimos legales mensuales vigentes y hasta ciento setenta y cinco (175) salarios mínimos legales mensuales vigentes, podrá otorgarse una cobertura equivalente a cuatro (4) puntos porcentuales.

"Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en relación con los subsidios de vivienda familiar en proyectos de renovación urbana, y se dictan otras disposiciones"

El(los) deudor(es) del crédito o locatario(s) del leasing habitacional beneficiario(s) de la cobertura, durante la vigencia de la misma, pagarán mensualmente a los establecimientos de crédito, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria o las cajas de compensación familiar, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada para el respectivo período, descontando lo correspondiente a la cobertura, de acuerdo con lo establecido en el presente artículo. Cuando se trate de operaciones en UVR, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito hipotecario o contrato de leasing habitacional se convertirá a pesos.

En el evento que por cualquier circunstancia el establecimiento de crédito, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o la caja de compensación familiar cobre al(los) deudor(es) del crédito o locatario(s) una tasa de interés diferente a la pactada, la tasa de interés efectivamente cobrada será la utilizada para el cálculo del intercambio de flujos derivado de la cobertura. En ningún caso la cobertura resultante podrá ser superior a la tasa pactada o a la efectivamente cobrada al(los) deudor(es) del crédito o locatario(s) del contrato de leasing habitacional, según sea el caso.

FONVIVIENDA definirá el número de coberturas disponibles para los créditos o contratos de leasing habitacional en cada uno de los segmentos de vivienda señalados, que serán objeto del beneficio aquí previsto. En todo caso, FONVIVIENDA podrá optar por modificar el número de coberturas, de acuerdo con los recursos disponibles.

Parágrafo. *Para los créditos desembolsados y contratos de leasing habitacional iniciados a partir del primero (1o) de junio de 2017, el salario mínimo legal mensual vigente (SMLMV) que se utilizará para la graduación de la cobertura, corresponderá al salario mínimo legal mensual vigente (SMLMV) de la fecha de solicitud de asignación del subsidio familiar de vivienda.*

Los establecimientos de crédito, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y las cajas de compensación familiar serán los únicos responsables de verificar las condiciones señaladas en este parágrafo e informarán al Banco de la República, como administrador del FRECH, la fecha de solicitud de asignación del subsidio familiar de vivienda.

Artículo 2. Modifíquese el artículo 2.1.1.4.1.4.2. del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

ARTÍCULO 2.1.1.4.1.4.2. Valor de la vivienda. *El valor de la vivienda en la que se aplicarán los subsidios a los que hace referencia la presente sección no podrá ser superior al valor máximo de la vivienda de interés social o de la vivienda de interés social en renovación urbana, establecido en las normas que regulen la materia.*

El valor de la vivienda deberá incluir el valor de los bienes muebles e inmuebles que presten usos y servicios complementarios o conexos a los mismos como parqueaderos, depósitos, buhardillas, terrazas, ante jardines o patios, como el correspondiente a contratos de mejoras o acabados suscritos con el oferente o con terceros. Todos los contenidos en los contratos adicionales que se suscriban por parte del vendedor y los beneficiarios formarán parte del final de la vivienda. Para todos los efectos el valor de la vivienda será el establecido en el avalúo comercial vigente con el que cuente el establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o la caja de compensación familiar al momento en que la solicite la asignación del subsidio familiar a través del sistema establecido para este propósito de acuerdo con el artículo 2.1.1.4.1.3.3 del presente decreto.

"Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en relación con los subsidios de vivienda familiar en proyectos de renovación urbana, y se dictan otras disposiciones"

Por vivienda nueva se entenderá aquella que se encuentre en proyecto, en etapa preventiva, en construcción y la que estando terminada no haya sido habitada.

Artículo 3. Modifíquese el numeral 2 y 3 del artículo 2.2.2.1.5.2.2. del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

Artículo 2.2.2.1.5.2.2. Características de la Vivienda de Interés Social (VIS) y de Interés Social Prioritario (VIP) que se desarrollen en programas y/o proyectos de renovación urbana o áreas de tratamiento de renovación urbana. Cuando se trate de planes de Vivienda de Interés Social (VIS) que superen los ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes, o los ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes, cuando tales planes se ubiquen en los municipios y distritos establecidos en el Título 9 de la Parte 1 del Libro 2 del presente decreto, con el límite de ciento setenta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (175 smmlv) y/o de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) que tenga un precio superior a noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes sin que este exceda los ciento diez (110) salarios mínimos legales mensuales vigentes, que se desarrollen en suelos que se rigen por el tratamiento de renovación urbana en cualquiera de sus modalidades o en programas y/o proyectos de renovación urbana definidos en los respectivos planes de ordenamiento territorial. El Plan de Ordenamiento Territorial, las operaciones urbanas integrales, el Plan Parcial y/o en la reglamentación del área con tratamiento de renovación urbana respectivo, o, programa y/o proyectos de renovación urbana definido en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial que se adopten independiente de su tratamiento, se deberán establecer como mínimo los siguientes requisitos:

1. Características básicas de la vivienda. Las características básicas de las viviendas de este valor deben incluir cómo mínimo las siguientes:

a) El área de construcción mínima de la vivienda.

b) Cuota de estacionamientos privados.

c) Áreas de equipamiento comunal privado (destinado al servicio de los copropietarios) según los requerimientos definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial. No se contabilizarán las áreas correspondientes a circulaciones vehiculares, cuartos de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares, así como los corredores y demás zonas de circulación cubierta, necesarias para acceder a las unidades privadas, cuando se sometan al régimen de propiedad horizontal.

2. Requisitos de los programas y/o proyectos de renovación urbana. Los planes de vivienda de interés social y/o vivienda de interés prioritario que se desarrollen en programas y/o proyectos de renovación urbana contemplados en los planes de ordenamiento territorial, o, en áreas con tratamiento de renovación urbana, deberán articularse al planteamiento general de la operación prevista en el Plan de Ordenamiento Territorial o el Plan Parcial y/o los instrumentos que los desarrollen y/o complementen, promoviendo el mejoramiento de la calidad de las condiciones urbanísticas del área, para lo cual deberán cumplir, por lo menos, con las siguientes condiciones:

a) Promover la densificación del área a intervenir aquellas áreas reguladas por el citado tratamiento con proyectos integrales que garanticen la construcción de equipamientos y/o servicios complementarios y/o de espacio público;

"Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en relación con los subsidios de vivienda familiar en proyectos de renovación urbana, y se dictan otras disposiciones"

- b) *Garantizar la prestación adecuada y eficiente de los servicios públicos domiciliarios con las densidades y/o aprovechamientos propuestos;*
- c) *Prever un adecuado uso y manejo del ambiente y de los recursos naturales;*
- d) *Promover la protección e integración de las áreas de conservación y protección ambiental, de acuerdo con lo que defina el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial;*
- e) *Cuando vinculen Bienes de Interés Cultural se deberá garantizar la adopción de las normas urbanísticas propias del régimen aplicable a este tipo de inmuebles, de conformidad con lo previsto en la Ley General de Cultura, sin perjuicio de que se pueda promover su rehabilitación bien sea para vivienda o para sostenibilidad del Patrimonio Cultural;*
- f) *Fomentar la rehabilitación de edificaciones bien sea para vivienda o para otros usos complementarios, en el marco de las dinámicas económicas de las zonas objeto del plan parcial y/o el proyecto de renovación urbana;*
- g) *Articular la vivienda de interés social con la infraestructura para el sistema vial de transporte, preferiblemente con los corredores troncales de transporte masivo, con el fin de facilitar el acceso de la población de menores ingresos al servicio de transporte público colectivo;*
- h) *Promover y generar redes de movilidad accesibles para personas con discapacidad y dificultades de locomoción a partir de la eliminación de barreras físicas;*
- i) *Mejorar los estándares cualitativos de espacio público, buscando incrementar la calidad, dotación y mejor aprovechamiento de los espacios públicos existentes. Se podrán incorporar al sistema de espacio público zonas privadas afectas o con vocación al uso público, y estas se contabilizarán como parte del espacio público requerido para el desarrollo del proyecto; la nueva población que se incorpora a la zona, por el desarrollo del proyecto;*
- j) *Garantizar los sistemas de equipamientos colectivos que suplan las necesidades de la nueva población que se incorpora a la zona, por el desarrollo del proyecto;*
- k) *Incorporar determinantes de gestión y prevención del riesgo para los sectores que el plan de ordenamiento territorial haya identificado como de riesgo mitigable alto o medio, de origen geotécnico o hidrológico. Las medidas de prevención y mitigación serán responsabilidad de los diseñadores y urbanizadores responsables, y deberán incluirse en la licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización y/o de construcción respectiva.*
- l) *Incorporar estrategias de sostenibilidad en la fase de diseño y construcción de las viviendas, con lo cual se garanticen mejores condiciones de habitabilidad y eficiencia en consumos de agua y energía durante la fase de operación de la edificación.*

3. Condiciones para la participación de las entidades vinculadas a la política de vivienda y para la aplicación de recursos del Subsidio Familiar de Vivienda. *Las viviendas de interés social ubicadas en suelo o áreas de tratamiento de renovación, cuyo precio se encuentre dentro del tope previsto en el artículo 293 de la Ley 2294 de 2023 o la norma que la modifique o sustituya, podrán ser objeto de la aplicación del subsidio familiar de vivienda y de los beneficios o incentivos que se establezcan para la adquisición de Vivienda de Interés Social o Vivienda de Interés Prioritario.*

Parágrafo 1º. *Las condiciones de que trata el numeral 2 del presente artículo serán igualmente exigibles a cualquier plan parcial de renovación urbana, aun cuando contemplen programas y/o proyectos de vivienda de interés social y o de interés prioritario que no superen los rangos señalados en el presente artículo.*

Parágrafo 2º. *En el caso de predios incluidos en planes parciales, el cumplimiento de los requisitos de los programas y/o proyectos de renovación urbana de que trata el numeral 2 del presente artículo, debe corresponder al reparto equitativo de cargas y beneficios.*

"Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en relación con los subsidios de vivienda familiar en proyectos de renovación urbana, y se dictan otras disposiciones"

Parágrafo 3º. *Entiéndase por programas y/o proyectos de renovación urbana aquellos contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial del respectivo municipio, así como en los instrumentos que lo desarrollen o complementen.*

Parágrafo 4º. *Con el objeto de promover el desarrollo de actuaciones con responsabilidad social y ambiental, los proyectos deberán contemplar las metas y condiciones de sostenibilidad que reglamente para el efecto el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. En esta reglamentación se podrán contemplar criterios diferenciales a fin de fomentar su incorporación en proyectos o programas de renovación urbana o ubicados en tratamiento de renovación urbana.*

Artículo 4 Vigencia y Derogatorias. El presente Decreto modifica los artículos 2.1.1.4.2.2., 2.1.1.4.1.4.2. y 2.2.2.1.5.2.2 del Decreto 1077 de 2015.

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