

2915399010	3206500000	5112114000	6216009000	7606929090	8462610000	8701100000	
2915399090	3207100000	5112119000	6217100000	7607110000	8462620000	8701210000	
2915401000	3207201000	5112191000	6301201000	7607190000	8462630000	8701220000	

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

DECRETOS

DECRETO NÚMERO 0583 DE 2025

(mayo 28)

por el cual se modifica parcialmente el artículo 2.1.11.1 del Título 11, Parte 1 del Libro 2 del Decreto número 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 número 145 de 2000, modificado por el Decreto número 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 número 257 de 2021 se derogó el Decreto número 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 número 1081 de 2015, modificado por el Decreto número 1609 de 2015.

Que, en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1°. Modifíquese el literal b del artículo 2.1.11.1 del Título 11, Parte 1 del Libro 2 del Decreto número 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:

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.

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 número 2555 de 2010.

Artículo 2°. **Vigencia y derogatorias.** El presente decreto rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación, y modifica el literal b del artículo 2.1.11.1 del Título 11, Parte 1 del Libro 2 del Decreto número 1077 de 2015 y demás disposiciones que le sean contrarias.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 28 de mayo de 2025.

GUSTAVO PETRO URREGO

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

German Ávila Plazas.

La Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio,

Helga María Rivas Ardila.

DECRETO NÚMERO 0584 DE 2025

(mayo 28)

por el cual se modifica el Decreto número 1077 de 2015 en relación con el valor máximo de la Vivienda de Interés Social Rural para el departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y se dictan otras disposiciones.

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de sus facultades 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.

Que el artículo 44 de la Ley 9ª 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 fijó que en cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno nacional establecerá el tipo y valor 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 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 esta misma norma dispuso que, el Gobierno nacional podrá establecer a partir de estudios técnicos, un valor superior a los ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLMV) en los departamentos de Amazonas, Guaviare, Guainía, San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Putumayo, Chocó, Vaupés y Vichada, reconociendo el costo de materiales de construcción y su transporte, mano de obra y su enfoque diferencial.

Que de conformidad con la orden séptima impartida por la Corte Constitucional en el fallo de acción de tutela T-333 de 2022 al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio junto con otras entidades le correspondió convocar “a la comunidad raizal para adelantar un proceso de consulta sobre el proceso de reconstrucción integral de las islas de Providencia y Santa Catalina, incluidas la totalidad de las medidas administrativas del Plan de Acción Específico (PAE). Lo anterior, con el fin de que la reconstrucción de su territorio sea el resultado de un diálogo intercultural participativo, informado y de buena fe”. (...) ... “Como mínimo, en el proceso de consulta deberán lograrse los siguientes objetivos:

- i) Acordar la forma en que serán corregidas las medidas del PAE que fueron ejecutadas por el anterior Gobierno con el fin de adecuarlas a la identidad cultural del pueblo raizal. Entre las medidas que serán discutidas, debe darse prioridad a la intervención de las viviendas defectuosas e incompletas y la continuidad o desmonte de la estación de guardacostas de la Armada Nacional.
- ii). Reenfocar las medidas de reconstrucción del PAE que no han sido ejecutadas o están en proceso de ejecución de acuerdo con la identidad cultural del pueblo raizal.
- iii) Integrar al PAE los instrumentos públicos y los informes señalados en el fundamento jurídico 7.3. de la parte motiva de esta sentencia con el fin “reconstruir mejor” y fortalecer la resiliencia de las islas de Providencia y Santa Catalina a los efectos futuros del cambio climático”.

Que a partir de lo anterior se conformaron mesas de trabajo de las que surgió el análisis de los determinantes técnicos, sociales, ambientales en el marco del respeto al territorio y a la realidad de la comunidad raizal, con la inclusión de un espacio dentro de las viviendas que proporcione una seguridad adicional en caso de un eventual fenómeno natural.

Que la construcción diferencial en el territorio con normas de sismo resistencia conforme lo citado, en cumplimiento de lo dispuesto en el inciso 5° del artículo 293 del Plan Nacional de Desarrollo, requería un estudio técnico que debía incluir el costo de materiales de construcción y su transporte, la mano de obra, la tipología de vivienda étnico cultural con enfoque diferencial y las especificaciones técnicas especiales, el cual arrojó como resultado un valor de hasta doscientos ochenta (280) salarios mínimos legales mensuales vigentes para la Vivienda de Interés Social Rural en el departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

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 número 1081 de 2015.

Que, en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1°. Adiciónese un párrafo al artículo 2.1.9.1. del Decreto número 1077 de 2015, el cual quedará así:

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

Aglomeración	Municipios
Bogotá (14 municipios)	Bogotá, Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, La Calera, Madrid, Mosquera, Sibate, Soacha, Tabio, Tocancipá, Zipaquirá.
Medellín (9 municipios)	Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella, Medellín, Sabaneta.
Cali (5 municipios)	Cali, Candelaria, Jamundí, Puerto Tejada, Yumbo.
Barranquilla (10 municipios)	Barranquilla, Galapa, Malambo, Palmar de Varela, Ponedera, Sabanagrande, Sabanalarga, Santo Tomás, Sitionuevo, Soledad.
Cartagena (3 municipios)	Cartagena, Clemencia, Turbaco.
Bucaramanga (4 municipios)	Bucaramanga, Floridablanca, Girón, Piedecuesta.
Cúcuta (4 municipios)	Cúcuta, Los Patios, San Cayetano, Villa del Rosario.

Parágrafo. En el departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, el valor de la Vivienda de Interés Social Rural será de hasta doscientos ochenta (280) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV).”

Artículo 2°. Adiciónese un párrafo al artículo 2.1.1.2.1.4.6. del Decreto número 1077 de 2015, el cual quedará así:

“**ARTÍCULO 2.1.1.2.1.4.6. Valor del subsidio familiar de vivienda en especie.** El Subsidio familiar de vivienda en especie que se asigne mediante el procedimiento

establecido en la presente sección, será hasta de noventa (90) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes en cualquier parte del territorio nacional.

Parágrafo 1°. En los departamentos de Amazonas, Guainía, San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Putumayo Chocó Vaupés y Vichada, el Subsidio Familiar de Vivienda en Especie podrá superar el valor de noventa (90) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes, de acuerdo con las condiciones que para el efecto defina el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y previa aprobación del mismo.

Parágrafo 2°. Para el departamento de San Andrés Providencia y Santa Catalina, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio podrá asignar el Subsidio Familiar de Vivienda Rural en Especie de hasta doscientos ochenta (280) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV) que corresponde al tope del valor de la Vivienda de Interés Social Rural, de acuerdo con los recursos disponibles, y atendiendo el marco fiscal de mediano plazo y el marco de gasto de mediano plazo del sector vivienda.”

Artículo 3°. Vigencia. El presente decreto rige a partir del día siguiente a su publicación. Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 28 de mayo de 2025.

GUSTAVO PETRO URREGO

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

German Ávila Plazas.

La Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio,

Helga María Rivas Ardila.

DECRETO NÚMERO 0585 DE 2025

(mayo 28)

por el cual se adiciona el Título 13, a la Parte 1, del Libro 2 del Decreto número 1077 de 2015 en relación con el subsidio familiar de vivienda del programa de Autogestión de vivienda de interés social nueva urbana y rural.

El Presidente de la República de Colombia, en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas en el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, el artículo 6° de la Ley 3ª de 1991, artículo 58 y 59 Ley 489 de 1998, artículo 28 de la Ley 1469 de 2011, los artículos 4° y 255 de Ley 2079 de 2021 este último modificado por el artículo 300 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 los programas de vivienda.

Que el inciso 1° del artículo 44 de la Ley 9ª de 1989, modificado por el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, define como Viviendas de Interés Social “aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. 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 62 de la Ley 9ª de 1989 define las Organizaciones Populares de Vivienda como “aquellas que han sido constituidas y reconocidas como entidades sin ánimo de lucro cuyo sistema financiero es de economía solidaria y desarrollan programas de vivienda para sus afiliados por sistemas de autogestión o participación comunitaria. (...) Estas organizaciones pueden ser constituidas por sindicatos, cooperativas, asociaciones, fundaciones, corporaciones, juntas de acción comunal, fondos de empleados, empresas comunitarias y las demás que puedan asimilarse a las anteriores, en los términos previstos por la ley”.

Que el artículo 5° de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 27 de la Ley 1469 de 2011, determina como solución de vivienda “el conjunto de operaciones que permite a un hogar disponer de habitación en condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de estructura, o iniciar el proceso para obtenerlas en el futuro (...)”.

Que el inciso primero del artículo 6° de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011, modificado por el artículo 1° de la Ley 1432 de 2011, define el Subsidio Familiar de Vivienda (SFV) “como un aporte estatal en dinero o en especie, que podrá aplicarse en lotes con servicios para programas de desarrollo de autoconstrucción, entre otros, otorgado por una sola vez al beneficiario con el objeto de facilitar el acceso a una solución de vivienda de interés social o interés prioritario de las señaladas en el artículo 5° de la presente ley, sin cargo de restitución, siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones que establece esta ley”.