

DECRETO 1607 DE 2022

(agosto 5)

D.O. 52.117, agosto 5 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 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 disposición normativa dispuso que, excepcionalmente, para las aglomeraciones urbanas definidas por el Conpes 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 smmlv) en los municipios en donde se demuestre presión en el valor del suelo que genere dificultades en la provisión de vivienda de interés social.

Que con base en esta norma, fue expedido el Decreto 1467 de 2019, que adicionó el título 9 a la parte 1 del libro 2 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 salarios mínimos legales mensuales vigentes (smmlv), 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 para la definición de los municipios y distritos frente a los cuales aplicaría la excepción del tope de la vivienda de interés social fue realizado en el año 2019 un estudio técnico a través del cual se concluyó que: i) el suelo es uno de los rubros que más pesa individualmente en la estructura de costos de la vivienda VIS, ii) el precio de la vivienda nueva había crecido más rápido que los costos de la construcción, brecha que puede estar explicada en parte por el aumento en el precio del suelo, y iii) existía una desaceleración en

la oferta de vivienda VIS, especialmente en las seis aglomeraciones objeto de este estudio.

Que en el marco de dicho estudio se identificó, a su vez, que entre 2006 y 2018 el Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) creció más rápido que el Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV) (que no incluye el precio del suelo). Durante este periodo, los costos de la construcción crecieron en promedio al 3,3% anual, mientras que los precios de la vivienda nueva aumentaron en promedio al 9,7% cada año. Este descalce (dado a que el suelo no está incluido en el ICCV) es atribuible al aumento del precio del suelo.

Que debido a los cambios demográficos experimentados en el país desde el año 2018, la aglomeración urbana de Cúcuta para el año 2022 supera el millón de habitantes según las proyecciones poblacionales del DANE, 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.

Aglomeración

Municipios

Población total 2019

Población total 2022

Cúcuta (4 municipios)

Cúcuta, Los Patios, San Cayetano, Villa del Rosario

957.681

1.012.390

Que las presiones sobre el costo del suelo también se registran en la aglomeración de Cúcuta. De acuerdo con el DANE, entre 2014 y 2021, el índice de costos de la construcción de vivienda nueva (ICCV) creció 26%, mientras que el índice de precios de vivienda nueva creció 42%.

Que, con el fin de determinar la procedencia de la inclusión de la aglomeración urbana de Cúcuta dentro de la excepción del tope de la vivienda VIS, se aplicaron los tres criterios definidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en el estudio técnico del año 2019, relacionados con: i) una tasa de conmutación laboral igual o superior al 10% con el núcleo; ii) la actividad económica residencial a través de las unidades licenciadas, las cuales no pueden ser menores a 50 ; y iii) en los municipios en donde la tasa de conmutación con el núcleo es inferior al 10%, pero presentan un número de unidades VIS licenciadas superior a 1.000 en el periodo 2005-2019 aplica el ajuste, dada la importancia del mercado VIS.

Que, al revisar los municipios de la aglomeración urbana de Cúcuta, se encuentra que, según cifras del DANE, todos cumplen con los criterios anteriormente mencionados.

Municipio

Tasa de conmutación laboral

Unidades VIS licenciadas (ene. 05- may. 22)

Cúcuta

98,0%

21.600

Los Patios

42,3%

4.087

San Cayetano

13,9%

274

Villa del Rosario

27,1%

8.353

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 a 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 artículo 2.1.2.1.14 del 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 Excepcional de la Vivienda de Interés Social. El precio máximo de la vivienda de interés social será de ciento cincuenta (150) salarios mínimos mensuales legales

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, Sibaté, 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

Artículo 2°. Vigencia. 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 5 de agosto de 2022.

IVÁN DUQUE MÁRQUEZ.

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

José Manuel Restrepo Abondano.

El Viceministro de Vivienda encargado del empleo de Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio,

Carlos Alberto Ruiz Martínez.

