DECRETO 257 DE 2021

(marzo 9)

D.O. 51.611, marzo 9 de 2021

por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015 en relación con las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo.

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, en desarrollo del numeral 6 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 en desarrollo de este postulado constitucional y con el fin de promover el derecho a la vivienda digna, corresponde al Estado fijar las condiciones para que la ciudadanía logre acceder a los sistemas de financiación que les permitan alcanzar el cierre financiero para la adquisición de una vivienda.

Que el numeral 6 del artículo 17 de la Ley 546 de 1999 establece que el Gobierno nacional fijará el porcentaje máximo de los ingresos familiares que servirá como límite para la primera cuota de los préstamos destinados a la adquisición de vivienda.

Que, en virtud de lo anterior, el literal b del artículo 1º del Decreto 145 de 2000, modificado

por el artículo 8° del Decreto 3760 de 2008, determinó que la primera cuota del crédito para adquisición de vivienda no podrá superar el 30% de los ingresos familiares.

Que el acceso al crédito de vivienda constituye actualmente una de las principales restricciones con las que se encuentran los hogares colombianos de menores ingresos para acceder a la adquisición de vivienda.

Que del análisis efectuado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio sobre la relación entre: ingreso familiar – cuota del crédito de vivienda, se concluye que es posible flexibilizar el límite para la primera cuota en lo relacionado con la vivienda de interés social. Lo anterior, con el fin de facilitar el acceso de los hogares de menores ingresos a instrumentos de financiación de vivienda y promover la profundización de cartera hipotecaria.

Que se cumplieron las formalidades previstas en los numerales 3 y 8 del artículo 8 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y el Decreto 1081 de 2015.

Que, en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1°. Adiciónese el título 11 a la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

“TÍTULO 11

CONDICIONES DE LOS CRÉDITOS DE VIVIENDA INDIVIDUAL A LARGO PLAZO

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 treinta por ciento (30%) de los ingresos familiares.

En los créditos destinados a la financiación de vivienda de interés social, 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 2555 de 2010.

Artículo 2.1.11.2. Régimen excepcional. Los créditos de vivienda que otorguen las entidades de que trata el parágrafo del artículo primero de la Ley 546 de 1999, se regirán por las disposiciones que para tal efecto expidan sus respectivos órganos de dirección".

Artículo 2°. Vigencia. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación, adiciona el título 11 a la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 y deroga expresamente el Decreto 145 de 2000, modificado por el artículo 8 del Decreto 3760 de 2008 y las demás disposiciones que sean contrarias.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 9 de marzo de 2021.

IVÁN DUQUE MÁRQUEZ

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

Alberto Carrasquilla Barrera

El Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio,

Jonathan Tybalt Malagón González