

Bogotá, martes, 18 de febrero de 2026

Doctora

HELGA MARÍA RIVAS

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

Asunto: Comentarios al Proyecto de Decreto «*Por el cual se modifican los artículos 2.1.1.1.1.1.2, 2.1.1.1.1.1.8, 2.1.1.1.1.4.1.2, 2.1.1.1.1.6.1.7, 2.1.1.1.1.6.1.11, 2.1.1.7.9, 2.1.1.8.1, 2.1.10.1.2.2.2 y 2.1.10.1.2.3.2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con las Cajas de Compensación Familiar en el Sector de Vivienda, y se dictan otras disposiciones*».

Respetada Doctora Helga Rivas:

De manera atenta, la Asociación Colombiana de Ciudades Capitales (Asocapitales) se permite formular algunos comentarios sobre el articulado del Proyecto de Decreto «*Por el cual se modifican los artículos 2.1.1.1.1.1.2, 2.1.1.1.1.1.8, 2.1.1.1.1.4.1.2, 2.1.1.1.1.6.1.7, 2.1.1.1.1.6.1.11, 2.1.1.7.9, 2.1.1.8.1, 2.1.10.1.2.2.2 y 2.1.10.1.2.3.2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con las Cajas de Compensación Familiar en el Sector de Vivienda, y se dictan otras disposiciones*».

1. RESUMEN EJECUTIVO

- 1) Asocapitales expresa preocupación por que el proyecto de decreto incorpore cambios que impactan el régimen general del Subsidio Familiar de Vivienda y el Subsistema de Financiación del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, aun cuando su título se circunscribe exclusivamente a las Cajas de Compensación Familiar.
- 2) Se advierte que las modificaciones propuestas tienen un alcance estructural, al ampliar beneficiarios y ajustar modalidades y montos del subsidio, lo que genera efectos operativos y financieros en la gestión territorial de la política de vivienda.
- 3) Se recomienda revisar la coherencia normativa del decreto y fortalecer el proceso de análisis y concertación con las entidades territoriales antes de su adopción definitiva.

2. RIESGOS ASOCIADOS A LA MODIFICACIÓN DE LA COBERTURA DEL SUBSIDIO

El proyecto de decreto se presenta formalmente como una modificación del Decreto 1077 de 2015 «en relación con las Cajas de Compensación Familiar». No obstante, el contenido material del articulado trasciende ese ámbito específico, al introducir disposiciones que inciden directamente en el régimen general del Subsidio Familiar de Vivienda, incluyendo aspectos que impactan la operación del subsidio financiado con recursos del Presupuesto General de la Nación y el funcionamiento del Subsistema de Financiación del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social en su conjunto.

Lo anterior implica una disonancia entre el objeto formal anunciado en el título del proyecto de decreto y su contenido material, transgrediendo el principio de seguridad jurídica al introducir modificaciones estructurales al régimen general del Subsidio General de Vivienda bajo un título que lo restringe a las Cajas de Compensación, generando ambigüedades interpretativas respecto del ámbito de aplicación de las modificaciones, así como incertidumbre sobre los actores institucionales involucrados y las responsabilidades que se derivan de los cambios.

En términos de técnica normativa, resulta aconsejable asegurar una correspondencia clara entre el objeto del decreto y las disposiciones que efectivamente se modifican, con el fin de preservar la seguridad jurídica y la coherencia regulatoria del sector vivienda.

Adicionalmente, las modificaciones propuestas no tienen un alcance meramente operativo, sino estructural. La ampliación del universo de beneficiarios, el ajuste de modalidades y montos del subsidio, y la eventual incidencia en los mecanismos de asignación y ejecución de recursos generan efectos directos sobre la gestión territorial de la política de vivienda. Estos cambios pueden traducirse en impactos financieros, operativos y de planeación urbana para las entidades territoriales, que participan activamente en la implementación de la política de vivienda de interés social.

En este contexto, la adopción de modificaciones de esta naturaleza requiere un proceso robusto de análisis técnico y de concertación interinstitucional con los entes territoriales. La ausencia de una socialización amplia y de una evaluación integral de los efectos en los territorios puede afectar la estabilidad regulatoria y la previsibilidad del marco normativo, elementos esenciales para la adecuada ejecución de programas de vivienda y para la coordinación entre Nación y entidades territoriales.

3. OBSERVACIONES RESPECTO DEL ARTICULADO

En atención a lo expuesto, y con el propósito de realizar un análisis pormenorizado de las disposiciones contenidas en el proyecto de decreto, se presentan a continuación las observaciones técnicas y jurídicas específicas formuladas respecto de algunos artículos:

Disposición normativa	Comentario
Artículo 2.1.1.1.1.1.8	<p>En el Parágrafo 3 del artículo 2.1.1.1.1.1.8, el valor diferencial del Subsidio Familiar de Vivienda (SFV) urbano en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina (de hasta veintidós SMMLV) queda expresamente circunscrito a las modalidades de mejoramiento de vivienda y construcción en sitio propio. Esta redacción introduce una modificación sustancial frente al régimen vigente, en el cual dicho tratamiento diferencial se extendía también a las modalidades de adquisición de vivienda nueva o usada y al mejoramiento de vivienda saludable.</p> <p>Esta restricción puede generar una reducción en el alcance del beneficio diferencial actualmente reconocido al territorio insular, desconociendo las condiciones geográficas, ambientales y logísticas particulares que inciden directamente en los costos de producción de vivienda y en la provisión de soluciones habitacionales.</p> <p>Dado que limitar el valor diferencial a determinadas modalidades podría afectar la viabilidad de alternativas efectivamente demandadas por los hogares y generar asimetrías regulatorias frente al esquema actualmente aplicable. Se sugiere revisar la redacción del parágrafo 3 con el fin de mantener un tratamiento integral y coherente del subsidio en el Departamento Archipiélago. Asimismo, se recomienda precisar expresamente el alcance normativo de la categoría «mejoramiento de vivienda saludable», en la medida en que la modificación propuesta no la incorpora de manera explícita dentro del artículo, lo cual podría generar incertidumbre interpretativa respecto de su valor y tratamiento aplicable.</p>
Artículo 2.1.1.1.1.1.2.	<p>En atención a que el artículo 2.1.1.1.1.2. reconoce la posibilidad de acceder al subsidio tanto para propietarios como para poseedores en los términos de los artículos 762 y 764 del Código Civil, se sugiere</p>

incorporar una precisión expresa en el proyecto de decreto que contemple que: (i) no podrán ser objeto de subsidio las posesiones ejercidas sobre bienes fiscales, territorios baldíos, o bienes susceptibles de recuperación pública, (ii) únicamente serán reconocidas aquellas posesiones que cumplan estrictamente los requisitos legales de posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida definidos en el Código Civil, y (iii) solamente podrán acceder al subsidio aquellos poseedores de predios urbanizados, legalizados o que se encuentren en proceso de legalización.

Asimismo, resulta conveniente que el proyecto aclare que la aplicación de esta modalidad no desincentivará, ni sustituirá los procedimientos de legalización y formalización predial que adelantan las entidades territoriales, garantizando así coherencia con el marco jurídico vigente y evitando efectos no deseados sobre la gestión del suelo y la seguridad jurídica en los territorios.

4. CONCLUSIONES

En consideración a lo anterior, resulta necesario asegurar que el alcance del proyecto sea claro y coherente con su contenido material, así como garantizar un análisis técnico integral y un proceso de concertación con las entidades territoriales, dado el impacto estructural que las modificaciones propuestas pueden generar en la operación del Subsidio Familiar de Vivienda y en la gestión territorial de la política pública, preservando la seguridad jurídica, la estabilidad regulatoria y la adecuada implementación de la norma.

Una vez señalado lo anterior, queremos manifestarles que para Asocapitales es de suma importancia participar en el trámite de los proyectos de decreto en los cuales estén involucrados los intereses de nuestros asociados: las ciudades capitales y sus habitantes. Por tal razón, quisiéramos agradecerle la oportunidad de compartir nuestras apreciaciones sobre

este importante proyecto. Estaremos atentos a cualquier inquietud adicional que surja de este proceso.

Cordialmente,

Andrés Santamaría Garrido

Andrés Santamaría Garrido

Director Ejecutivo

Asocapitales

Áreas misionales: Dirección Jurídica, Dirección de Fortalecimiento Institucional, Cooperación y Desarrollo Territorial