	FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA	Versión: 3.0
	PROCESO: FORMULACIÓN DE POLÍTICAS E INSTRUMENTACIÓN NORMATIVA	Fecha: 27/02/2018
		Código: FPN-F-01

Tipo de proyecto normativo: (Marque con una X)	Decreto	x
	Resolución	
	Otro - ¿Cuál?	
Se debe escribir el epígrafe del proyecto normativo Diligencie aquí: Por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015 en relación con el precio máximo de la Vivienda de Interés Social		

Para el diligenciamiento de este formato es necesario regirse por lo dispuesto en el Decreto 1081 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Presidencia de la República", en lo relacionado con las directrices generales de técnica normativa.

1. Antecedentes, razones de oportunidad y conveniencia que justifican su expedición
Normas y razones técnicas, jurídicas o económicas que justifiquen la necesidad de expedir la norma.

Diligencie aquí:

El inciso primero del artículo 85 de la Ley 1955 de 2018 por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018 – 2022, dispone que *"de conformidad con lo previsto en el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, 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). 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 mensuales legales vigentes (150 SMMLV). Para el caso de los municipios que hacen parte de dichas aglomeraciones, el valor aplicará únicamente para aquellos en que el Gobierno nacional demuestre presiones en el valor del suelo, que generan dificultades en la provisión de vivienda de interés social. El valor máximo de la Vivienda de Interés Prioritario, será de noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 SMMLV)".*

Con el fin de evaluar la necesidad de ajustar el tope de la vivienda VIS de 135 SMMLV a 150 SMMLV para las aglomeraciones señaladas en el artículo 85 de la Ley 1955 de 2019 - PND 2018-2022, se realizó una revisión de las aglomeraciones definidas por el documento CONPES 3819 de 2014, y se llevó a cabo una revisión para evaluar cuales cumplían con el criterio de población de más de 1 millón de habitantes. Con base esta revisión se identificaron seis (6) aglomeraciones que cumplen dicho criterio. A continuación, se presentan las aglomeraciones y las ciudades que las conforman:

Aglomeración	Municipios	Población 2019
Bogotá	Bogotá, Bojacá, Cajicá, Chía, Cogua, Cota, Facatativá, Funza, Gachancipá, Guatavita, La Calera, Madrid, Mosquera, Nemocón, Sesquilé, Sibaté, Soacha, Sopó, Sutatausa, Tabio, Tausa, Tocancipá, Zipaquirá	9.862.355
Medellín	Barbosa, Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella, Medellín, Sabaneta.	3.952.494
Cali	Cali, Candelaria, Florida, Jamundí, Pradera, Vijes, Yumbo, Padilla, Puerto Tejada, Villa Rica.	3.015.268
Barranquilla	Baranoa, Barranquilla, Galapa, Malambo, Palmar de Varela, Polonuevo, Ponedera, Puerto Colombia, Sabanagrande, Sabanalarga, San Cristóbal, Santo Tomás, Sitionuevo, Soledad, Tubará, Usiacurí.	2.471.321
Cartagena	Arjona, Cartagena, Clemencia, Santa Rosa, Turbaco, Turbaná, Villanueva.	1.275.079
Bucaramanga	Bucaramanga, Floridablanca, Girón, Piedecuesta.	1.160.243

Fuente: Conpes 3819 y cálculos Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con base en Censo de Población 2005 - DANE

En segundo lugar, con el propósito de evaluar e identificar para cuales aglomeraciones y sus municipios se evidencian presiones en el valor del suelo que generen dificultades en la provisión de vivienda de interés social, se tomaron en cuenta las siguientes fuentes de información (Anexo 1):

- Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV) del DANE
- Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) del DANE
- Estructura de costos de la construcción de vivienda - Estudio "Actividad Edificadora y Contexto Tributario", Gómez, E.J. & Higuera, L. J., 2016
- Índice de Precios del Suelo para Bogotá (Banco de la República) y Medellín (Lonja de Propiedad Raíz de Medellín)
- Unidades de vivienda nueva en oferta y lanzadas de Camacol - Coordinada Urbana.

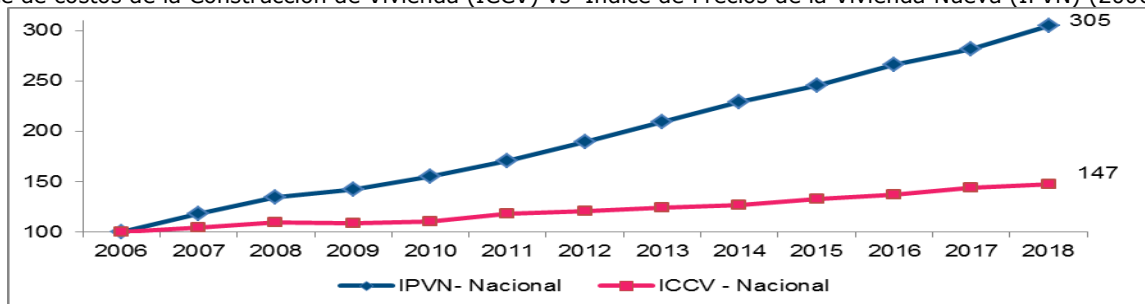
Frente a estas fuentes de información, es importante destacar que de acuerdo con el estudio de Salazar y Steiner 2013 "¿Qué tan desalineados están los precios de la vivienda en Colombia?", existe una escasa disponibilidad de información, en gran medida, esto se debe a las características particulares de la vivienda. Ahora bien, si bien la disponibilidad de información sobre precios de la vivienda es reducida, esta disponibilidad es aún más precaria cuando se habla de precios de la tierra o indicadores sobre las restricciones al uso de la misma, que en términos generales afectan los precios de la vivienda desde la oferta (Salazar & Steiner, 2013).

Cómo primer indicador se evaluó, la estructura de costos de los proyectos de vivienda de interés social. De acuerdo con los resultados del estudio de Gómez e Higuera, (2016), se encuentra que el precio del suelo tiene una incidencia entre el 19% y el 30% en relación a los ingresos de un proyecto para vivienda de interés social, siendo el segundo componente con mayor peso luego de los costos directos, los cuales tiene en promedio una participación del 56% (Anexo 2).

El segundo análisis que se llevó a cabo, fue evaluar la relación entre los precios de la vivienda nueva y los costos de construcción de vivienda, con el fin de revisar que tan desalineados o no están los cambios en el precios de la vivienda frente a los cambios en los costos de construcción. Al comparar el índice de precios de vivienda nueva frente al índice de costos de construcción de vivienda a nivel nacional para el periodo 2006-2018, se encuentra que desde 2006 los costos de construcción han crecido por año el 3,3%, mientras que los precios crecen cerca de tres veces dicha cifra, es decir a una tasa anual del 9,7%.

Parte de la explicación entre este descalce se puede atribuir a la variable precios del suelo, toda vez que los demás componentes de la estructura de costos, como lo son diseño y honorarios, impuestos, costos financieros, entre otros, de manera individual, no registran en promedio participaciones superiores al 5%.

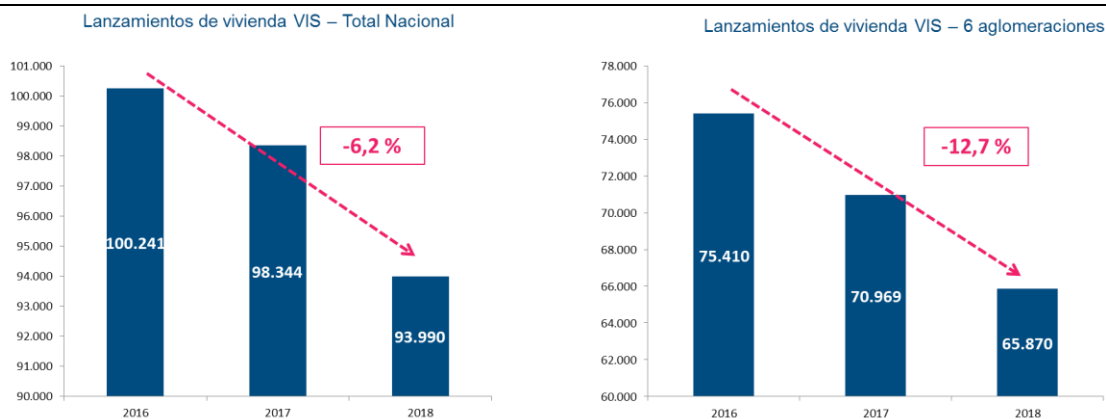
Índice de costos de la Construcción de Vivienda (ICCV) vs Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) (2006=100)



Fuente: DANE y cálculos Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

En tercer lugar, con el propósito de ver si existen dificultades en la provisión de vivienda de interés social, se revisó el indicador de lanzamientos de vivienda VIS, el cual evidencia que la oferta nueva presenta una tendencia decreciente, registrando una caída del 6,2% anual entre 2016 y 2018, comportamiento que ha sido más pronunciado en las seis aglomeraciones urbanas mencionadas, en donde la caída es del 12,7%.

Unidades lanzadas de vivienda VIS



Fuente: DANE y cálculos Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

De acuerdo con este análisis se concluye que: i) el suelo es uno de los rubros que más pesa en la estructura de costos de la vivienda VIS, ii) el precio de la vivienda ha crecido más rápido que los costos de la construcción, brecha que puede atribuirse al aumento en el precio del suelo, y iii) existe una desaceleración generalizada en oferta de vivienda en el segmento VIS.

Con base en este escenario, a continuación se presenta el análisis para cada una de las seis aglomeraciones mencionadas al inicio del documento.

I. ANÁLISIS POR AGLOMERACIONES

1. Aglomeración de Bogotá

La aglomeración de Bogotá está conformada por 23 municipios y una población de 9,8 millones de habitantes.

El análisis a nivel de precios y costos de la vivienda, así como del precio del suelo, se realiza para el núcleo de la aglomeración, es decir para Bogotá, ya que no se cuenta con información para los demás municipios. No obstante, es importante señalar que dado que la definición de aglomeración se fundamentó en conceptos asociados con relaciones funcionales entre centros urbanos medidas a través de la conmutación laboral y la integración de los mercados, este ejercicio es posible extrapolarlo para aquellas ciudades para las cuales no se cuenta con información.

De acuerdo con las cifras de precios de vivienda y costos, se encuentra que en los últimos trece años los precios han aumentado más de tres veces, a una tasa anual del 9,6%, mientras que los costos lo han hecho a un menor ritmo, siendo este del 3% por año. Lo anterior señala, que existen otras variables que estarían explicando dicha brecha. En esa línea, al comparar el índice de precios de venta con el del suelo, se encuentra que desde 2011, estos registran un comportamiento similar, no obstante, el precio del suelo presenta un crecimiento superior, a ritmos del 12,6% por año, comportamiento que ha generado presiones sobre el precio de la vivienda nueva.

Una tercera variable que refuerza el argumento de como las presiones sobre el valor del suelo se han trasladado al precio de venta, tanto para Bogotá como para los municipios aglomerados, se obtiene de evaluar los precios promedio de vivienda VIS observados con base en el Censo de Coordinada Urbana. De acuerdo con estas cifras se encuentra que entre 2016 y 2018 el precio promedio de venta en Bogotá, pasó de 121 SMMLV a 128 SMMLV, mientras que en la aglomeración los precios se mantuvieron constantes.

Adicionalmente, se encuentra que este mayor valor del suelo, se ha traducido en un menor tamaño de las viviendas. En efecto, el área promedio de una vivienda VIS se redujo, pasando de viviendas de tamaño entre 47 y 52 m² a entre 43 y 49 m², es decir entre un 6% y 9% menos de área.

Por último, al evaluar la disponibilidad de oferta de vivienda VIS, se evidencia que esta registra una caída a una tasa superior al 20% en el último año en Bogotá y del 34% en la aglomeración. Además, la participación de las unidades en oferta en el total de estos mercados, se ha reducido del 37% al 29% para Bogotá, y del 29% al 26% en la aglomeración.

2. Aglomeración de Medellín

La aglomeración de Medellín está conformada por 10 municipios y una población de 3.9 millones de habitantes.

El análisis a nivel de precios y costos de la vivienda, así como del precio del suelo, se realiza para el núcleo de la aglomeración, es decir para Medellín, ya que no se cuenta con información para los demás municipios. No obstante, es importante señalar que dado que la definición de aglomeración se fundamentó en conceptos asociados con relaciones funcionales entre centros urbanos medidas a través de la conmutación laboral y la integración de los mercados, este ejercicio es posible extrapolarlo para aquellos municipios para las cuales no se cuenta con información.

Entre 2006 y 2017 el precio del suelo en Medellín se triplicó, a un ritmo anual del 11,9%; mientras que los costos de construcción experimentaron crecimiento inferiores, del orden del 3,6% por año, lo anterior, derivó en un incremento en los precios de venta de vivienda nueva del orden del 9,3% por año, presionados principalmente por el precio del suelo.

Por otra parte, al evaluar los precios promedio de vivienda VIS observados con base en el Censo de Coordinada Urbana, se evidencia que tanto para Medellín como para los municipios aglomerados, las presiones sobre el valor del suelo se han trasladado al precio de venta de la vivienda VIS.

De acuerdo con estas cifras se encuentra que entre 2016 y 2018 el precio promedio de venta en Medellín, pasó de 94 SMMLV a 121 SMMLV, mientras que en la aglomeración los precios pasaron de 109 SMMLV a 124 SMMLV.

Por último, al evaluar la disponibilidad de oferta de vivienda VIS, se evidencia que entre 2016 y 2018, esta registra una caída del 82% en el último año en Medellín y del 34% en la aglomeración. Además, la participación de las unidades en oferta en el total de estos mercados, se ha reducido del 20% al 12% para Medellín y del 28% al 16% en la aglomeración.

3. Aglomeración de Cali¹

La aglomeración de Cali está conformada por 10 municipios y una población de 3.0 millones de habitantes. El análisis a nivel de precios y costos de la vivienda, así como del precio del suelo, se realiza para el núcleo de la aglomeración, es decir para Cali, ya que no se cuenta con información para los demás municipios. No obstante, es importante señalar que dado que la definición de aglomeración se fundamentó en conceptos asociados con relaciones funcionales entre centros urbanos medidas a través de la conmutación laboral y la integración de los mercados, este ejercicio es posible extrapolarlo para aquellos municipios para los cuales no se cuenta con información.

Entre 2006 y 2018 el precio de la vivienda nueva en Cali, ha crecido más rápido que los costos de la construcción. En efecto, mientras los precios de venta aumentaron a ritmos del 8,8% anual, los costos lo hicieron al 3,5%, diferencia que puede atribuirse a los aumentos en el precio del suelo.

Al evaluar los precios promedio de vivienda VIS observados con base en el Censo de Coordinada Urbana, se evidencia que las presiones sobre el precio del suelo se han trasladado al precio de venta, particularmente en el núcleo de la aglomeración. Al contrastar estas cifras para los años 2016 y 2018, se encuentra que el precio promedio de venta en Cali, pasó de 120,9 SMMLV a 123 SMMLV. Asimismo en ese mismo periodo, estos incrementos también se han visto reflejados en una reducción en el tamaño de las viviendas, pasando de 60 a 57 m² en Cali, y de 58,4 a 53,2 m² en el caso de la aglomeración.

Por último, al evaluar la disponibilidad de oferta de vivienda VIS, se evidencia que desde 2016 esta ha disminuido, especialmente en la ciudad de Cali. En efecto, el volumen de unidades en oferta cayó un 54% en Cali y el 8,4% en la aglomeración. Además, la participación de las unidades en oferta en el total de estos mercados entre marzo de 2017 y marzo de 2019, se ha reducido del 45% al 31% para el núcleo y del 57% al 52% en la aglomeración.

4. Aglomeración de Barranquilla²

La aglomeración de Barranquilla está conformada por 16 municipios y una población de 2.47 millones de habitantes.

El análisis a nivel de precios y costos de la vivienda, así como del precio del suelo, se realiza para el núcleo de la aglomeración, es decir para Barranquilla, ya que no se cuenta con información para los demás municipios.

No obstante, es importante señalar que dado que la definición de aglomeración se fundamentó en conceptos asociados con relaciones funcionales entre centros urbanos medidas a través de la conmutación laboral y la integración de los mercados, este ejercicio es posible extrapolarlo para aquellos municipios para los cuales no se cuenta con información.

Entre 2006 y 2018 el precio de la vivienda nueva en Barranquilla creció más rápido que los costos de la construcción, diferencia que puede atribuirse a los aumentos en el precio del suelo. En efecto, los precios de venta aumentaron a 3,3 veces por encima del crecimiento de los costos, es decir, mientras los primeros registraron variaciones del 9,6% anual, los costos lo hicieron al 2,9%.

De manera complementaria, se analizó el comportamiento de los precios promedio observados con base en el Censo de Coordinada Urbana. Al comparar los años 2016 y 2018, se encuentra que los precios en el núcleo, se incrementaron en 9 SMMLV, pasando de 118 SMMLV a 127 SMMLV, por su parte en la aglomeración los precios se mantuvieron.

Por último, al evaluar la disponibilidad de oferta de vivienda VIS, se observa una desaceleración de la actividad edificadora de manera particular en la ciudad de Barranquilla en el último año. En efecto, el volumen de unidades en oferta pasó de 2.089 en marzo de 2018 a 1.530 en el mismo mes de 2019, equivalente a una contracción del 27% anual.

¹ Cabe señalar que para la ciudad de Cali no se cuenta con precios del suelo, por lo tanto el análisis se realiza a partir de los demás indicadores.

² Cabe señalar que para la ciudad de Barranquilla no se cuenta con precios del suelo, por lo tanto el análisis se realiza a partir de los demás indicadores.

5. Aglomeración de Bucaramanga³

La aglomeración de Bucaramanga está conformada por 4 municipios y una población de 1.16 millones de habitantes. El análisis a nivel de precios y costos de la vivienda, así como del precio del suelo, se realiza para el núcleo de la aglomeración, es decir para Bucaramanga, ya que no se cuenta con información para los demás municipios.

No obstante, es importante señalar que dado que la definición de aglomeración se fundamentó en conceptos asociados con relaciones funcionales entre centros urbanos medidas a través de la conmutación laboral y la integración de los mercados, este ejercicio es posible extrapolarlo para aquellos municipios para los cuales no se cuenta con información.

Entre 2006 y 2018 el precio de la vivienda nueva en Bucaramanga experimentó un crecimiento superior al de los costos de la construcción, diferencia que puede atribuirse a los aumentos en el precio del suelo. En efecto, los precios de venta aumentaron a 3,4 veces por encima del crecimiento de los costos, es decir, mientras los precios de venta registraron una expansión por año del 11%, los costos lo hicieron al 3,2%.

Sumado a lo anterior, se analizó el comportamiento de los precios promedio observados con base en el Censo de Coordinada Urbana, sin embargo, dado que el tamaño de este mercado es muy pequeño; del orden de 178 unidades en oferta en Bucaramanga y de 1.138 en la aglomeración promedio anual, cambios en los niveles, genera distorsiones en el cálculo de los precios promedio.

Incluso, desde 2017 los lanzamientos de nuevas unidades y la oferta disponible de vivienda VIS han mostrado una tendencia decreciente. Para el caso del núcleo se encuentra que los lanzamientos (acumulado 12 meses) registraron un descenso de 275 unidades a 262 unidades, mientras que la caída en la aglomeración fue 2.123 unidades, al pasar de 2.762 a 639 unidades VIS. Lo anterior se vio reflejado en una reducción de la oferta disponible, pasando de 405 a 367 unidades en Bucaramanga, y de 1.771 a 1.163 unidades en la aglomeración.

6. Aglomeración de Cartagena⁴

La aglomeración de Cartagena está conformada por 7 municipios y una población de 1.27 millones de habitantes. El análisis a nivel de precios y costos de la vivienda, así como del precio del suelo, se realiza para el núcleo de la aglomeración, es decir para Cartagena, ya que no se cuenta con información para los demás municipios.

No obstante, es importante señalar que dado que la definición de aglomeración se fundamentó en conceptos asociados con relaciones funcionales entre centros urbanos medidas a través de la conmutación laboral y la integración de los mercados, este ejercicio es posible extrapolarlo para aquellos municipios para los cuales no se cuenta con información.

Entre 2014 y 2018 el precio de la vivienda nueva en Cartagena, ha crecido más rápido que los costos de la construcción. En efecto, mientras los precios de venta aumentaron a ritmos del 4,5% por año, los costos lo hicieron al 2,5%, diferencia que puede atribuirse a las presiones en el precio del suelo.

Al evaluar los precios promedio de vivienda VIS observados con base en el Censo de Coordinada Urbana, se evidencia que las presiones sobre el precio del suelo se han trasladado al precio de venta. Al contrastar estas cifras para los años 2016 y 2018, se encuentra que el precio promedio de venta en Cartagena, pasó de 109 SMMLV a 113 SMMLV, mientras que en la aglomeración el aumento fue de 4 SMMLV, pasando de 106 a 110 SMMLV.

Por último, al evaluar la disponibilidad de oferta de vivienda VIS, se encuentra que la participación de las unidades en oferta en el total de estos mercados entre marzo de 2017 y marzo de 2019, se redujo del 49% al 37% para el núcleo y del 46% al 40% en la aglomeración.

II. CRITERIOS DE SELECCIÓN DE MUNICIPIOS DENTRO DE LAS AGLOMERACIONES

Reconociendo la heterogeneidad al interior de las aglomeraciones y con fin de evitar efectos indeseados derivados del ajuste del tope de vivienda VIS, se realizó un ejercicio tomando en cuenta tres criterios:

1. Tasa de conmutación laboral: a partir del umbral del 10% de conmutación se define que aquellos municipios con una tasa de conmutación igual o superior al 10% con el núcleo, serán incluidos dentro de los municipios sujetos de ajuste del tope VIS.
2. Actividad económica residencial: tomando como referencia del tamaño del mercado las unidades VIS licenciadas para el periodo 2005- 2019, se define que aquellos municipios con un número de unidades licenciadas inferior a

³ Cabe señalar que para la ciudad de Bucaramanga no se cuenta con precios del suelo, por lo tanto el análisis se realiza a partir de los demás indicadores.

⁴ Cabe señalar que para la ciudad de Cartagena no se cuenta con precios del suelo, por lo tanto el análisis se realiza a partir de los demás indicadores.

50 no serán sujetos del ajuste del tope VIS.

3. Tasa de conmutación laboral y actividad económica residencial: los municipios en donde la tasa de conmutación con el núcleo es inferior al 10%, pero que presentan un número de unidades VIS licenciadas superior a 1.000, también serán incluidos dentro de los municipios sujetos de ajuste del tope VIS.

ANEXOS

ANEXO 1. Fuentes de información

Indicador	Descripción	Fuente
Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV)	Operación estadística de periodicidad mensual, que permite ver el comportamiento de los costos de los principales insumos utilizados en la construcción de vivienda. Los grupos de costos considerados son materiales, mano de obra y maquinaria y equipo. La cobertura geográfica está conformada por 15 ciudades.	DANE
Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN)	Operación estadística de periodicidad trimestral que permite medir la variación porcentual promedio de los precios de las viviendas nuevas en proceso de construcción y culminadas hasta la última unidad vendida. La cobertura geográfica está conformada por 13 áreas urbanas (AU), 3 áreas metropolitanas (AM) y Cundinamarca, para un total de 53 municipios.	DANE
Estructura de costos de la construcción de vivienda	Encuesta realizada a afiliados de CAMACOL sobre la estructura de costos, los resultados corresponden al promedio aritmético de las respuestas recibidas, expresado como porcentaje de los ingresos totales. La cobertura geográfica de la encuesta contempló Antioquia, Bogotá, Bolívar, Caldas, Risaralda, Santander y Valle.	Estudio Actividad Edificadora y Contexto Tributario Gómez, E.J. & Higuera, L. J., 2016
Índice de Precios del Suelo	Disponible para: Bogotá: periodicidad anual con corte al año 2016 Medellín: periodicidad anual con corte al año 2017	Bogotá: Banco de la República Medellín: Lonja de Propiedad Raíz de Medellín
Unidades de vivienda nueva en oferta y lanzadas	Operación estadística de periodicidad mensual con indicadores de la actividad edificadora residencial para las 18 regionales del Censo de Coordinada Urbana.	CAMACOL

Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

ANEXO 2. Estructura de costos proyectos VIS y No VIS

COSTOS	PROYECTO VIS			
	Promedio	Desviación Estándar	Mínimo	Máximo
Terreno y Urbanismo	23,9 %	71 %	19,1 %	30,1 %
Costos Directos	56,2 %	6,0 %	50,9 %	60,3 %
Participación	4,2 %	4,2 %	3,9 %	5,7 %
Diseños y Otros Honorarios	4,1 %	3,8 %	1,1 %	4,3 %
Impuestos	2,6 %	1,4 %	1,8 %	3,3 %
Derechos de Conexión	0,8 %	0,7 %	0,3 %	1,2 %
Notariales y Registro	1,1 %	0,6 %	0,6 %	1,5 %
Financieros	3,4 %	1,9 %	2,0 %	4,0 %
Promoción	3,1 %	1,7 %	2,1 %	4,2 %
Contingencias y Otros Gastos	0,9 %	2,6 %	0,1 %	1,1 %

Nota: La figura presenta la estructura general de costos para proyectos VIS y no VIS de acuerdo a la información reportada directamente por las empresas constructoras. Los valores correspondientes al promedio y la desviación estándar se calculan usando la totalidad de la información recolectada, mientras que los valores mínimos y máximos reportados excluyen las observaciones por fuera del rango del promedio más/menos una desviación estándar.

Fuente: Gómez, E.J. & Higuera, L. J. (2016). Actividad edificadora y contexto tributario

2. Estudio de impacto normativo

(¿Qué impacto se espera obtener?): Todo decreto o resolución produce, en principio, un impacto en el ámbito jurídico, económico e incluso ambiental. Por tanto será necesario realizar un Estudio de Impacto Normativo (ESIN), cuyo objeto es determinar la necesidad de expedir, modificar o derogar una normatividad.

2.1. Oportunidad del proyecto

El estudio sobre la oportunidad del proyecto identificará los objetivos de la propuesta, el análisis de las alternativas existentes, tanto normativas como de cualquier otra naturaleza, todo con el fin de sustentar la necesidad de su expedición.

Diligencie aquí:

A través del proyecto normativo se espera dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 85 de la Ley 1955 de 2019 y de esta forma fomentar el desarrollo de la Vivienda de Interés Social en las aglomeraciones en donde las presiones en el valor del suelo han generado dificultades financieras para la generación de oferta de vivienda VIS.

Con este se busca que los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda tengan acceso a unidades habitacionales en las que efectivamente puedan aplicar los beneficios del subsidio y las coberturas de tasa de interés.

2.2. Impacto jurídico

El objeto de este estudio es propender por la coherencia del ordenamiento jurídico, así como evitar problemas de interpretación y aplicación de los preceptos normativos que se proyectan frente a las disposiciones vigentes.

El impacto jurídico deberá incluir los siguientes aspectos: 1. Supremacía constitucional y jerarquía normativa, 2. Legalidad, 3. Seguridad jurídica, 4. Reserva de ley, 5. Eficacia o efectividad.

Diligencie aquí:

Las normas en que se fundamenta la presente iniciativa permiten regular la concurrencia del subsidio familiar de vivienda para la adquisición de vivienda urbana, siendo temas que no están sometidos a reserva legal, como se determina a continuación:

a) Fundamento Constitucional

El artículo 51 de la Constitución Política de Colombia, en relación con el deber del Estado de promover el acceso a una vivienda establece que: *"Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda."*

Así mismo, el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, dispone que: *"Corresponde al Presidente de la República como Jefe de Estado, Jefe de Gobierno y Suprema Autoridad Administrativa: (...) 11. Ejercer la potestad reglamentaria, mediante la expedición de los decretos, resoluciones, y órdenes necesarios para la cumplida ejecución de las leyes."*

La potestad reglamentaria es una facultad constitucional propia del Presidente de la República que lo autoriza para expedir normas de carácter general destinadas a la ejecución y cumplimiento de la ley. Esta facultad se caracteriza por ser una atribución constitucional inalienable, intransferible, inagotable, pues no tiene plazo y puede ejercerse en cualquier tiempo, e irrenunciable, porque es un atributo indispensable para que la administración cumpla con su función de ejecutar la ley.

b) Fundamento Legal

El artículo 85 de la Ley 1955 de 2019 dispone que si bien el precio máximo de la Vivienda de Interés Social será de 135 SMLMV, *"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 mensuales legales vigentes (150 SMLLV). Para el caso de los municipios que hacen parte de dichas aglomeraciones, el valor aplicará únicamente para aquellos en que el Gobierno nacional demuestre presiones en el valor del suelo, que generan dificultades en la provisión de vivienda de interés social."*

De lo anterior se deduce que el proyecto normativo cuenta con amparo constitucional y legal suficiente para ser expedido.

2.3. Impacto económico
 En los eventos en que la naturaleza del decreto o resolución así lo amerite, deberá señalar el impacto económico el que contemplará la posibilidad de proporcionar a los destinatarios tiempo y medios suficientes para adaptarse a las nuevas condiciones que se dicten para el ejercicio de derechos y obligaciones.

Diligencie aquí:

Si bien se determina un ajuste en el precio máximo de la Vivienda de Interés Social para las aglomeraciones definidas, el proyecto normativo no implica un impacto económico sobre los destinatarios de la norma ya que la misma busca precisamente favorecer la disponibilidad de oferta de vivienda en estas zonas, en las que hoy en día se dificulta la aplicación del subsidio por parte de quienes cumplen con las condiciones para su asignación, ante la ausencia o restricción en la oferta.

2.4. Impacto presupuestal
 Según el caso, se deberán identificar los costos fiscales del proyecto normativo y la fuente para la financiación de dicho costo, en este caso el proyecto será conciliado con el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.
 Si la expedición del proyecto normativo requiere de Certificado de Disponibilidad Presupuestal, se debe indicar.

Diligencie aquí:
 Las disposiciones que contempla el proyecto normativo no generan impacto presupuestal al no modificarse el valor de los subsidios vigentes.

2.5. Impacto ambiental, ecológico y sobre el patrimonio cultural
 Cuando se requiera, deberá elaborarse un estudio de impacto ambiental y ecológico, y si llegare a ser del caso, sobre el patrimonio cultural de la Nación.

Diligencie aquí:
 Las disposiciones contenidas en el proyecto de decreto no tienen los referidos impactos.

3. Ámbito de aplicación y sujetos destinatarios

3.1. Ámbito de aplicación
 Se debe determinar si la aplicación de la norma será Nacional o Territorial.

Diligencie aquí:
 Nacional

3.2. Sujetos Beneficiarios
 Identificar a los potenciales beneficiarios de la norma.
 Ejemplo: Tipo de población (Desplazada, afectada por ola invernal, pobreza extrema, etc.), entidades ejecutoras y/o implementadoras, etc.

Diligencie aquí:
 Beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda

4. Viabilidad jurídica
 La viabilidad jurídica deberá incluir los siguientes aspectos:
 1. Análisis expreso y detallado de las normas que otorgan la competencia para la expedición del correspondiente acto.
 2. La vigencia de la ley o norma reglamentada o desarrollada.
 3. Las disposiciones derogadas, subrogadas, modificadas, adicionadas o sustituidas, si alguno de estos efectos se produce con la expedición del respectivo acto.

Diligencie aquí:

La norma se expide en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas en el artículo 51 y el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y en el artículo 85 de la Ley 1955 de 2019, como se dejó expresado en el acápite "2.2. Impacto jurídico" del presente documento.

		Norma que se deroga, modifica, adiciona o sustituye	Fecha expedición	Vigencia
Deroga				
Modifica				
Adiciona	x	Título 10 a la parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015	26/05/2015	Vigente
Sustituye				
Nuevo				

5. Participación Ciudadana

5.1. Socialización con actores internos y externos
 Se deberá indicar con cuales actores internos y externos se socializó el proyecto de normativo.
 Se deberá anexar las constancias de socialización, si aplica.

Diligencie aquí:

El proyecto normativo fue remitido por correo electrónico a las siguientes entidades:

Actores Internos:

1. OAJ.
2. Dirección de Inversiones en Vivienda de Interés Social
3. Secretaría General

Actores Externos: 1. ASOCAJAS 2. CAMACOL 3. ASOBCANCARIA
5.2. Consulta Previa De acuerdo con su contenido, debe analizarse si el proyecto normativo es una decisión administrativa sujeta a las condiciones de la Ley 21 de 1991 en materia de consulta previa. Se deberá anexar las constancias de la realización de la consulta previa, si aplica.
Diligencie aquí: De acuerdo con su contenido, el proyecto de decreto no es una decisión administrativa sujeta a las condiciones de la Ley 21 de 1991 en materia de consulta previa.
5.3. Publicidad De conformidad con la ley (núm. 8, art. 8, CPACA) y el artículo 2.1.2.1.14 del Decreto 1081 de 2015, debe someterse el proyecto normativo a consideración del público. Se deberá anexar la constancia de publicación en la web del MVCT. Si se presentan comentarios se deberá diligenciar el formato "FPN-F-03 Matriz de consolidación de comentarios, anexarlo al presente documento y publicarlo en la web del MVCT. Si no se presentan comentarios durante el periodo de publicación en la web del MVCT, se deberá dejar constancia expresa en el presente numeral.
Diligencie aquí: La presente versión de memoria justificativa se proyecta para su publicación de conformidad con la ley (núm. 8, art. 8, CPACA) y el artículo 2.1.2.1.14 del Decreto 1081 de 2015
6. Coordinación Cuando el respectivo proyecto tenga impacto o comprenda materias propias de ministerios o departamentos administrativos diferentes al que ha tomado la iniciativa de elaboración, este deberá ponerlo en conocimiento de aquellos y coordinar lo pertinente para que el texto remitido a la firma del Presidente de la República se encuentre debidamente conciliado y refleje una visión integral y coherente. Se deben anexar las constancias respectivas de la coordinación y/o concertación que se produjo.
Diligencie aquí: El proyecto contenido por su contenido material no requiere de coordinación con otras entidades
7. Abogacía de la Competencia Anexo 1. Cuestionario Superintendencia de Industria y Comercio de acuerdo con lo establecido en la Resolución 44649 de 2010, el cual hace parte integral de esta memoria justificativa.
Diligencie aquí: Cuestionario Superintendencia de Industria y Comercio de acuerdo con lo establecido en la Resolución 44649 de 2010, el cual hace parte integral de esta memoria justificativa como anexo 1.
8. Otros – Modificación de Trámites En virtud de lo dispuesto en el artículo 2.1.2.1.11 del Decreto 1081 de 2015, cuando el proyecto normativo cree o modifique un trámite, deberá adjuntarse el concepto del Departamento Administrativo de la Función Pública.
Diligencie aquí: No aplica, puesto que el proyecto normativo no contempla trámites que deban ser desarrollados o cumplidos por la ciudadanía.
9. El responsable(s) designado(s) para la elaboración del proyecto normativo Indicar nombre y cargo del responsable a la fecha del diligenciamiento del presente formato
Diligencie aquí: Carlos Felipe Reyes Forero – María Paula Salcedo Porras - Juan David Ching Ruiz

Cordialmente,

CARLOS FELIPE REYES FORERO
Director del Sistema Habitacional

Anexos:

Anexo 1 - Cuestionario de incidencia sobre la libre competencia, en un (1) folio.
Constancias de socialización.
Documento en Power Point con el estudio efectuado

Elaboró	Revisó	Fecha
María Paula Salcedo Porras – componente económico Jairo Cespedes Arias – Componente económico Juan David Ching R – Componente Jurídico	Carlos Felipe Reyes Forero – Director del Sistema Habitacional	27-05-2019

ANEXO 1
Memoria Justificativa Proyecto Normativo

Tipo de proyecto normativo: (Marque con una X)	Decreto	X
	Resolución	
	Otro - ¿Cuál?	
Se debe escribir el epígrafe del proyecto normativo Diligencie aquí: Por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015 en relación con el precio máximo de la Vivienda de Interés Social		

CUESTIONARIO - INCIDENCIA SOBRE LA LIBRE COMPETENCIA
(Resolución 44649 de 2010 de la Superintendencia de Industria y Comercio)

1. ¿La regulación limita el número o la variedad de las empresas en uno o varios mercados relevantes relacionados? Es posible que esto suceda, entre otros eventos, cuando el proyecto de acto:	
a) Otorga derechos exclusivos a una empresa para prestar servicios o para ofrecer bienes.	NO
b) Establece licencias, permisos, autorizaciones para operar o cuotas de producción o de venta.	NO
c) Limita la capacidad de cierto tipo de empresas para ofrecer un bien o prestar un servicio.	NO
d) Eleva de manera significativa los costos de entrada o salida del mercado para las empresas.	NO
e) Crea una barrera geográfica a la libre circulación de bienes o servicios o a la inversión.	NO
f) Incrementa de manera significativa los costos	NO
i) Para nuevas empresas en relación con las empresas que ya operan en un mercado o mercados relevantes relacionados.	NO
ii) Para unas empresas en relación con otras cuando el conjunto ya opera en uno o varios mercados relevantes relacionados.	NO

2. ¿La regulación limita la capacidad de las empresas para competir en uno o varios mercados relevantes relacionados? Es posible que esto suceda, entre otros eventos, cuando el proyecto de acto:	
a) Controla o influye sustancialmente sobre los precios de los bienes o servicios o el nivel de producción.	NO
b) Limita a las empresas la posibilidad de distribuir o comercializar sus productos.	NO
c) Limita la libertad de las empresas para promocionar sus productos.	NO
d) Otorga a los operadores actuales en el mercado un trato diferenciado con respecto a las empresas entrantes.	NO
e) Otorga trato diferenciado a unas empresas con respecto a otras.	NO
f) Limita la libertad de las empresas para elegir sus procesos de producción o su forma de organización industrial.	NO
g) Limita la innovación para ofrecer nuevos productos o productos existentes pero bajo nuevas formas.	NO

3. ¿La regulación implica reducir los incentivos de las empresas para competir en uno o varios mercados relevantes relacionados? Es posible que esto suceda, entre otros eventos, cuando el proyecto de acto:	
a) Genera un régimen de autorregulación o corregulación;	NO
b) Impone la obligación de dar publicidad sobre información sensible para una empresa que podría ser conocida por sus competidores (por ejemplo, precios, nivel de ventas, costos)	NO

NOTA: SI ALGUNA DE LAS RESPUESTAS ES AFIRMATIVA DEBERÁ REMITIRSE EL PROYECTO NORMATIVO PARA CONCEPTO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO.