	FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA PROCESO: FORMULACIÓN DE POLÍTICAS E INSTRUMENTACIÓN NORMATIVA	Versión: 4.0
		Fecha: 20/08/2019
		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 Por el cual se reglamentan las condiciones de operación de la hipoteca inversa y la renta vitalicia inmobiliaria.		

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.

La vivienda en propiedad es un instrumento que permite mejorar las condiciones de los hogares al ser un complemento del ingreso de los adultos mayores, un mecanismo de ahorro, y un vehículo de la formalización del mercado inmobiliario.

La población colombiana está en una fase de transición demográfica caracterizada por un mayor envejecimiento y un cambio en el tamaño de los hogares. La participación de las personas mayores de 65 años pasó de 6,3% en 2005 al 9,2% en 2018 (DANE-CNPV, 2018). Sin embargo, aunque el porcentaje de propietarios de vivienda en la población adulto mayor supera el 67%, tan sólo el 28% tiene una pensión, es decir, existen bajos niveles de pensión y altos niveles de propiedad en la población mayor (2018).

En segundo lugar, la proporción de hogares unipersonales ha venido aumentando, pasando de representar el 13,6% de los hogares en 2013 al 15,19% en 2018 (DANE, 2018). En su mayoría estos hogares se caracterizan por no ser propietarios, pues tan sólo el 23,1% de estos posee una vivienda (GEIH, 2018). No obstante, más de 622 mil hogares unipersonales tienen la capacidad de pago para cubrir las cuotas de un préstamo para comprar una vivienda de interés social (VIS), es decir, hay un potencial de población para adquirir una vivienda, pero sin herederos directos a quién dejarles su vivienda. Así la propiedad de vivienda se convierte en un vehículo para incentivar el ahorro y complementar el ingreso en la vejez.

Por otra parte, existe un fenómeno de pobreza oculta, es decir es posible ser propietarios de vivienda y estar en situación de pobreza. Además, el hecho de ser propietario excluye a los tenedores de algunos programas sociales.

Finalmente existen altas tasas de informalidad en el arriendo de vivienda. De acuerdo con el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) la proporción de arriendos informales en Colombia alcanza el 40,8% (BID, 2014).

En línea con lo anterior, el presente documento tiene como objetivo promover el instrumento de hipoteca inversa como un mecanismo que permite que la propiedad de vivienda mejore las condiciones de los hogares.

Hipoteca Inversa

De manera general, la hipoteca inversa se define como un instrumento financiero que permite que los hogares propietarios de la tercera edad utilicen el capital de sus viviendas para generar ingresos. Al usar una hipoteca inversa, el adulto mayor recibe una renta periódica, en principio vitalicia, en función de su edad, su esperanza de vida, el precio de la vivienda, entre otros, permaneciendo en la vivienda será hasta su fallecimiento.

Como contraparte, el propietario transfiere el título de propiedad (BBVA,2015)¹. El cuadro 1 hace una breve descripción de las distintas modalidades del instrumento de hipoteca inversa.

Así, a través de la hipoteca inversa, la propiedad de vivienda se convierte en un vehículo para incentivar el ahorro y complementar el ingreso de los adultos mayores propietarios de vivienda, beneficiando a dos grupos de población. Primero, para la población adulta mayor actualmente propietaria, la vivienda se convierte en una herramienta para mejorar las condiciones de vida complementando sus ingresos. Y segundo, para la población adulta económicamente activa no propietaria, la vivienda se convierte en una nueva alternativa de ahorro para asegurar una mayor calidad de vida en la vejez.

Asimismo, con la transición demográfica, la reducción de la tasa de natalidad ha disminuido el tamaño promedio del hogar, reduciendo el apoyo que los adultos mayores pueden recibir por parte de sus familias. En Colombia, según la encuesta SABE del Ministerio de Salud (2015), para el 29% de los adultos mayores, los ingresos provienen de aportes familiares. Al mismo tiempo, la información disponible en la Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH) del DANE para 2018, muestra que la proporción de hogares que ahorra para la vejez disminuye con el número de miembros del hogar: más del 9% de los hogares unipersonales poseen ahorros adicionales al de la pensión para su vejez, mientras que para los hogares con 6 o más miembros tan sólo el 4% lo hace (Gráfico 1, Anexo). La hipoteca inversa permitiría entonces que los hogares que no podrán depender de redes de apoyo familiar tengan alternativas para aumentar sus ingresos una vez hayan cumplido la edad de jubilación.

Cuadro 1. Modalidades de Hipoteca Inversa

Renta vitalicia con seguro*: El hogar acuerda un pago mensual basado en el avalúo inicial, además se adquiere un seguro que garantice una renta vitalicia.

Renta vitalicia inmobiliaria:** El hogar realiza la transferencia del bien inmueble al inicio de la operación, el prestamista asume el riesgo de esperanza de vida y no el hogar.

Renta Mensual*: Una vez realizada la valoración de la vivienda y definido el valor del principal, el hogar decide dividir este valor en desembolsos durante un período fijo de tiempo.

Renta única*: El hogar recibe un único desembolso que corresponde a un porcentaje del avalúo inicial.

*Reverse Mortgage Design Coco (2015)

** Banco de España 2017

Implementar un instrumento de hipoteca inversa tiene aún más relevancia teniendo en cuenta el fenómeno del envejecimiento de la población y sus consecuencias sobre la sostenibilidad financiera de los adultos mayores actuales y futuros. Una mayor esperanza de vida implica que los ahorros que se adquieren durante la vida productiva de un individuo deben distribuirse en un mayor número de años. Lo anterior se logra de dos maneras: aumentando la tasa de ahorro de las personas o disminuyendo las mensualidades que recibe el adulto mayor durante su jubilación. La hipoteca inversa permite suavizar el ingreso de las personas, aumentando la tasa de ahorro a través de la adquisición de vivienda para así aumentar el ingreso durante la edad de jubilación.

Experiencias internacionales

El instrumento de hipoteca inversa no es nuevo y se ha venido implementando paulatinamente en distintas regiones del mundo. Los países anglosajones fueron pioneros con regulaciones implementadas durante los años 80: Estados Unidos en 1984², Australia³ y Canadá⁴ en 1986 y Reino Unido en 1987⁵. Más adelante, a principios del siglo XXI, las entidades financieras de algunos países asiáticos incorporaron la hipoteca inversa dentro de sus portafolios, y fue así como Japón

¹ <https://www.bbva.com/es/consiste-una-hipoteca-inversa/>

² Hancock (1998)

³ Bridge (2009)

⁴ Oficina de Asuntos del Consumidor de Canadá (2007)

⁵ Hancock (1998)

(2002⁶), Corea del Sur (2007⁷) y Hong Kong (2011⁸) regularon este producto. Recientemente, tres países iberoamericanos han regulado el instrumento: España en 2007⁹, México en 2016¹⁰ y Perú en 2018¹¹. A diferencia de los demás países, Perú es el único país que no exige una edad mínima para acceder al instrumento.

¿Quiénes ofrecen el instrumento de hipoteca inversa? Los actores financieros autorizados para generar hipotecas inversas en los países son diversos, aunque las entidades bancarias y compañías aseguradoras son los principales generadores autorizados. Por ejemplo, en el caso de España, la Ley 41 de 2007¹² especifica que las hipotecas inversas se limitan a entidades bancarias y aseguradoras autorizadas para operar. Sin embargo, el instrumento de hipoteca inversa es generado por otros actores autorizados en el Reino Unido y Corea del Sur, por ejemplo. Para el primero, la ley autoriza a sociedades inmobiliarias¹³, mientras que en el país asiático la única institución que ofrece la hipoteca inversa es la Corporación de Financiamiento de vivienda, la cuál es una entidad pública. En el caso de Estados Unidos, existen dos actores particulares: i) los generadores de único propósito, entidades financieras cuyo único producto son las hipotecas Inversas, y ii) se ha desarrollado un mercado secundario en donde fondos de inversión participan a través de bonos hipotecarios.

El diseño de este instrumento implica considerar múltiples parámetros que definen la renta que obtendría el hogar. Por ejemplo, dado que la renta mensual se concibe como un complemento al ingreso pensional, la mayoría de los países restringen el acceso al instrumento para edades mínimas. A su vez, la esperanza de vida del individuo determina el número de períodos en los que se espera distribuir los pagos.

Garantizar rentas vitalicias implica que el hogar debe incurrir en costos de aseguramiento que garanticen la renta vitalicia si se excede la esperanza de vida. La hipoteca inversa también puede beneficiar a más de un individuo de un mismo núcleo familiar: conyugues, parejas de hecho o hijos del prestatario principal. Estos beneficiarios pueden o no ser también titulares de la vivienda sobre la cual se efectúa la hipoteca inversa. Comúnmente se exige que todos los beneficiarios pertenezcan a un grupo de edad definido, y los beneficiarios son acordados al inicio de la operación. Los beneficiarios recibirán rentas, dependiendo del mecanismo y además podrán usufructuar la vivienda hasta su fallecimiento.

Protección al consumidor

Para garantizar un uso adecuado de este instrumento se debe contar con mecanismos de la protección de los consumidores, toda vez que existe una amplia asimetría de información entre los potenciales oferentes y los consumidores. Así, reconociendo la vulnerabilidad financiera de los hogares que solicitan una hipoteca inversa, las regulaciones de diferentes países son explícitas en los mecanismos de protección para que los consumidores reciban un asesoramiento adecuado. En el caso de Perú el adulto mayor debe recibir asesoramiento por parte de un experto financiero. De igual manera, en Estados Unidos el hogar debe asistir a una asesoría impartida por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano.

Ahora bien, dado que la renta se define con base en un avalúo inicial del bien inmueble, es indispensable que tanto usuarios como oferentes del instrumento puedan conocer el valor "real" del precio comercial de la vivienda. Puesto que un avalúo incorrecto puede afectar a una de las dos partes, el proceso de tasación debe ser realizado por expertos sin vínculos directos con oferentes y clientes, definiendo desde principio de la operación financiera quién cubre el costo del avalúo.

Así como la regulación debe garantizar la protección al consumidor de los beneficiarios del mecanismo de hipoteca inversa, también debe garantizar la protección de los que otorgan la renta periódica con el objetivo de obtener un beneficio al momento de obtener la propiedad y el uso de la vivienda. Por ejemplo, la regulación debe garantizar que la vivienda se mantenga en condiciones apropiadas mediante avalúos periódicos, así como el cumplimiento en el pago de impuestos, cánones administrativos y servicios públicos, entre otros.

⁶ Kaboyashi (2017)

⁷ Sim (2015)

⁸ Launch of the Reverse Mortgage Programme. (2011). Revisado 2020, de <https://www.hkma.gov.hk/eng/news-and-media/press-releases/2011/07/20110711-3/>

⁹ Banco de España. (2017). Guía de acceso a la hipoteca inversa. Revisado 2020, de <https://www.bde.es/bde/es/secciones/informes/Folletos/guia-de-acceso-a/>

¹⁰ Alamillo, I. (2017, September). Hipoteca Inversa para la Ciudad de México. Revisado 2020, de https://www.bbvarsearch.com/wp-content/uploads/2017/01/170109_Mexico_HipotecaInversa.pdf

¹¹ Ley que regula la Hipoteca Inversa-ley-N° 30741. (2018). Revisado 2020, from <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/ley-que-regula-la-hipoteca-inversa-ley-n-30741-1631374-1/>

¹² Legislación consolidada 2015

¹³ Online mortgage advisor UK

Beneficios de la hipoteca inversa

Existen distintos tipos de hogar que se pueden beneficiar del instrumento de hipoteca inversa. De acuerdo con Bowen (2008), los principales beneficiarios serían los hogares propietarios de bajos ingresos que la literatura ha denominado como "ricos de vivienda-pobres de ingreso". Por su parte, Kobayashi, et al. (2016) se refiere a los hogares en condición de pobreza oculta como los principales beneficiarios de la hipoteca inversa, entendiendo pobreza oculta como la situación en la que los individuos poseen ingresos suficientes para sobrepasar la línea de pobreza, pero están en riesgo de caer en esta. En Colombia, las estadísticas sobre pobreza oculta, por lo general hogares en estratos relativamente altos, pero sin ingresos, son escasas, aunque estudios de la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá (2013) indican que alrededor del 4% de los hogares bogotanos tienen esa condición, muchos siendo propietarios de vivienda. Así, la hipoteca inversa permitiría generar liquidez para estos hogares, permaneciendo en la vivienda de la que son propietarios.

La evidencia empírica muestra que el potencial de aumento en el ingreso de los hogares propietarios de la tercera edad es sustancial. Por ejemplo, en el caso australiano, Ong (2008) estima que el 85% de las parejas de adultos mayores en Australia son propietarias de una vivienda, y a pesar de poseer este patrimonio, los estos hogares se encuentran en la cola inferior de la distribución del ingreso. La autora estima que si estos hogares adquirieran el producto de hipoteca inversa, sus ingresos aumentarían en promedio 73%, siendo los hogares unipersonales de jefatura femenina los que mayor aumento en su ingreso tendrían con un 102%. En el caso de Chile, Ruiz (2019) estima que la hipoteca inversa podría reducir la pobreza de los hogares en edad de pensión entre 7% y 15%. Por su parte, Mayer (1994) utiliza datos muestrales en Estados Unidos para estimar que lo hogares aumentarían su ingreso por lo menos en un 20%. Finalmente, Moscalora (2014) encuentra para 9 países de la Unión Europea que la proporción de hogares de adultos mayores en condición de vulnerabilidad¹⁴ es entre 5% y 20%. De acuerdo con los autores, la implementación de la hipoteca inversa en estos países reduciría la proporción de hogares vulnerables un 13% en promedio.

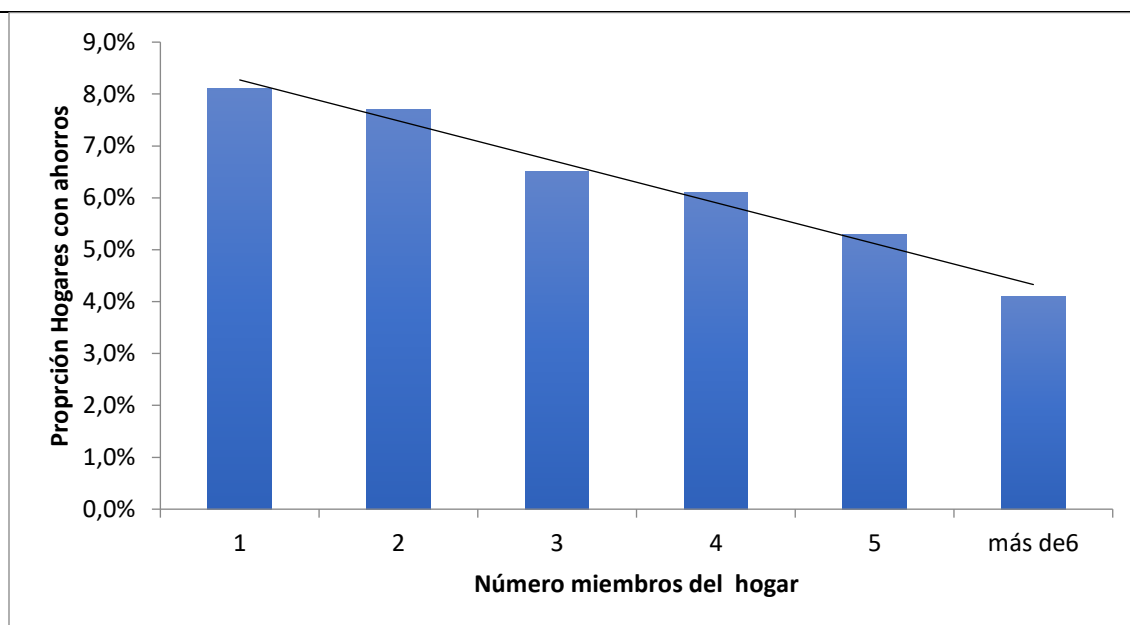
Finalmente existen por lo menos dos externalidades positivas de la implementación de la hipoteca inversa más allá de la generación de ingresos para los hogares. Primero, permite aumentar la inclusión financiera de los hogares y segundo, permite una mayor formalización del mercado de vivienda. De acuerdo con la OECD (2018) los adultos mayores son susceptibles de sufrir de exclusión financiera por la falta de ingresos constantes, sumados al poco conocimiento financiero y la baja capacidad digital. El ingreso fijo proveniente de una hipoteca Inversa hace que los hogares entren al sistema bancario o retornen si lo habían abandonado.

Adicionalmente, la implementación de la hipoteca inversa puede tener un efecto positivo sobre el mercado de arrendamiento de vivienda formal. De acuerdo con el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) la proporción de arriendos informales en Colombia alcanza el 48,2% (BID, 2014). El instrumento de hipoteca inversa convierte en propietarios de vivienda a distintos actores financieros como aseguradoras, fondos de inversión o bancos, dependiendo del país. Estos actores pueden optar por mantener la propiedad de la vivienda para generar flujos de ingreso a través de su arriendo. Así, se aumentaría la proporción de arriendos formales en Colombia, toda vez que, sin importar su naturaleza, los nuevos propietarios serían actores financieros que harían parte de la economía formal.

ANEXO

Gráfico 1. Relación entre el tamaño del hogar y ahorro adicional para la vejez

¹⁴ El autor define como un hogar vulnerable aquel que posee un ingreso del 60% de la mediana poblacional



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.

El proyecto es oportuno en tanto busca generar condiciones favorables de liquidez para hogares propietarios de vivienda, sin necesidad de perder la tenencia de la misma, generando condiciones favorables para garantizar el derecho a la vivienda en condiciones de dignidad.

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.

Las normas en que se fundamenta la presente iniciativa permiten regular la articulación del subsidio familiar de vivienda con operaciones de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra, siendo temas que no están sometidos a reserva legal, como se determina a continuación:

a) Fundamento Constitucional

El artículo 46 de la Constitución Política Nacional determina que el Estado, la sociedad y la familia concurrirán para la protección y la asistencia de las personas de la tercera edad y promoverán su integración a la vida activa y comunitaria. En este sentido, recibirán una protección especial en virtud de su condición económica, física o mental

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

Las normas en las que se fundamenta la expedición de este Decreto se concretan en las siguientes:

El artículo 48 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, contenido en la Ley 663 de 1993, determina que el Gobierno Nacional tendrá funciones de intervención en relación con las entidades financieras y aseguradoras que se encuentren bajo control y vigilancia de la Superintendencia Financiera y, en general, respecto de las entidades cuyas actividades consistan en el manejo, aprovechamiento y la inversión de recursos captados del público.

El Código Civil Colombiano instituye a la renta vitalicia como un acuerdo de voluntades de naturaleza nominada, definido en su artículo 2287 como un contrato aleatorio en el cual una persona se obliga, a título oneroso, a pagar a otra una renta o pensión periódica, durante la vida de cualquiera de estas dos personas o de un tercero, a cambio de un precio, el cual constituye la contraprestación que otorga el derecho de percibirla.

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.

La reglamentación propuesta no genera un impacto económico sobre los destinatarios de la norma que implique la necesidad de adaptación, por el contrario, estas medidas buscan que los hogares propietarios con necesidades de liquidez, cuenten con un instrumento financiero que les permita tenerla sin perder la tenencia de su vivienda.

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.

La expedición de la norma no presenta impacto fiscal.

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.

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.

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.

- Hogares propietarios 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.

La norma se expide en uso de las facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas en desarrollo del artículo 6 de la Ley 3 de 1991 y el artículo 41 de la Ley 820 de 2003

	Norma que se deroga, modifica, adiciona o sustituye	Fecha expedición	Vigencia
Deroga			
Modifica			
Adiciona			

Sustituye				
Nuevo	X			
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.				
Actores Internos:				
OAJ Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio Despacho Viceministro de Vivienda Dirección de Inversiones en VIS				
Actores Externos:				
ASOBANCARIA SURA				
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.				
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.				
Debido a la naturaleza de la ejecución de las medidas que se pretenden adoptar, se hace uso de la excepción en materia de publicación de los proyectos específicos de regulación expedidos con firma del Presidente de la República establecida en el inciso segundo del artículo 2.1.2.1.14 del Decreto 1081 de 2015.				
En los anteriores términos, el documento se publicó por un término de <u>5</u> días calendario a partir del 16 de mayo de 2020 hasta el 20 de mayo del 2020, periodo en el cual se recibirán cometarios.				
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.				
El proyecto normativo requiere coordinación con el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.				
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.				
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.				

No Aplica

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

El área responsable de la elaboración del proyecto es la Dirección del Sistema Habitacional del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.



CARLOS FELIPE REYES FORERO
Director del Sistema Habitacional

ANEXO 1

Memoria Justificativa Proyecto Normativo

Tipo de proyecto normativo: (Marque con una X)	Decreto	
	Resolución	
	Otro - ¿Cuál?	
Se debe escribir el epígrafe del proyecto normativo Diligencie aquí: Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con el subsidio familiar de vivienda destinado al arrendamiento y se dictan otras disposiciones		

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.	
b) Establece licencias, permisos, autorizaciones para operar o cuotas de producción o de venta.	
c) Limita la capacidad de cierto tipo de empresas para ofrecer un bien o prestar un servicio.	
d) Eleva de manera significativa los costos de entrada o salida del mercado para las empresas.	
e) Crea una barrera geográfica a la libre circulación de bienes o servicios o a la inversión.	
f) Incrementa de manera significativa los costos	
i) Para nuevas empresas en relación con las empresas que ya operan en un mercado o mercados relevantes relacionados.	
ii) Para unas empresas en relación con otras cuando el conjunto ya opera en uno o varios mercados relevantes relacionados.	

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.	
b) Limita a las empresas la posibilidad de distribuir o comercializar sus productos.	
c) Limita la libertad de las empresas para promocionar sus productos.	
d) Otorga a los operadores actuales en el mercado un trato diferenciado con respecto a las empresas entrantes.	
e) Otorga trato diferenciado a unas empresas con respecto a otras.	
f) Limita la libertad de las empresas para elegir sus procesos de producción o su forma de organización industrial.	
g) Limita la innovación para ofrecer nuevos productos o productos existentes pero bajo nuevas formas.	

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;	
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)	

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