

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

<b>Tipo de proyecto normativo:</b> (Marque con una X)	<b>Decreto</b>	
	<b>Resolución</b>	<b>X</b>
	<b>Otro - ¿Cuál?</b>	
Se debe escribir el epígrafe del proyecto normativo Diligencie aquí: Por la cual se establecen las condiciones para la determinación del puntaje de análisis de riesgo crediticio de los beneficiarios del programa "Semillero de Propietarios"		

**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.**

<p><b>1. Antecedentes, razones de oportunidad y conveniencia que justifican su expedición</b>          Normas y razones técnicas, jurídicas o económicas que justifiquen la necesidad de expedir la norma.</p> <p>Mediante el Decreto 2413 de 2018, se adicionó el capítulo 6 al título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con la implementación del Programa de Arrendamiento y Arrendamiento con opción de compra "Semillero de Propietarios".</p> <p>El artículo 2.1.1.6.3.2 del Decreto 1077 de 2015 determina las condiciones que deben cumplir los hogares beneficiarios del subsidio familiar de vivienda otorgado en el marco del programa.</p> <p>El literal g del artículo 2.1.1.6.3.2 del Decreto 1077 de 2015 estableció como una de las condiciones a ser cumplidas por parte de los hogares que deseen ser beneficiarios del subsidio familiar de vivienda de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra, la de contar con el puntaje de corte en el análisis de riesgo crediticio que determine el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.</p> <p>De acuerdo con el numeral 1.2 del artículo 2.1.1.6.1.2 del Decreto 1077 de 2015, le corresponde al gestor inmobiliario la suscripción del contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra en calidad de arrendador.</p> <p>De conformidad con el inciso segundo del artículo 2.1.1.6.5.1 del Decreto 1077 de 2015, corresponde a los gestores inmobiliarios, emitir el concepto favorable para la firma del contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra por parte del hogar postulante.</p> <p>Al ser el gestor inmobiliario el acreedor de las obligaciones adquiridas por el hogar beneficiario con la suscripción del contrato de arrendamiento o arrendamiento o arrendamiento, y dado que dicha suscripción se encuentra sujeta al concepto favorable de dicho gestor inmobiliario, se justifica que el puntaje de corte en el análisis de riesgo crediticio al que se refiere el literal g del artículo 2.1.1.6.3.2 del Decreto 1077 de 2015 sea el que establezca el arrendador para cada caso concreto.</p>
<p><b>2. Estudio de impacto normativo</b>          (¿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.</p>
<p><b>2.1. Oportunidad del proyecto</b>          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.</p> <p>Diligencie aquí:</p> <p>Mediante las disposiciones de la norma se tiene como objetivo principal, cumplir con lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015 en materia de condiciones de análisis de riesgo crediticio de los hogares beneficiarios del programa Semillero de Propietarios.</p> <p>Con este acto administrativo se dispone que el puntaje de corte crediticio será el que establezca para cada caso en concreto el gestor inmobiliario dado que este es el acreedor de las obligaciones adquiridas por el hogar beneficiario y también es el encargado de emitir el concepto favorable para la suscripción de los contratos de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra.</p>

Lo anterior guarda concordancia con lo dispuesto en el numeral 1.2 del artículo 2.1.1.6.1.2 y en el literal g del artículo 2.1.1.6.3.2 del Decreto 1077 de 2015.

## **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:

### a) Fundamento Constitucional

Artículo 51 de la Constitución Política, que establece: "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."

### b) Fundamento legal

Las normas de rango legal en las que se fundamentó la expedición del Decreto 2413 de 2018 por el cual se adicionó al Decreto 1077 de 2015, el capítulo relacionado con el el programa Semillero de Propietarios son:

El artículo 5° de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 27 de la Ley 1469 de 2011 que establece como una acción conducente para la obtención de soluciones de vivienda, *"la celebración de contratos de arrendamiento con opción de compra de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario a favor del arrendatario"*.

El artículo 6° de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011 que define el Subsidio Familiar de Vivienda como *"un aporte estatal en dinero o en especie, que podrá aplicarse en lotes con servicios para programas de desarrollo de autoconstrucción, entre otros, otorgado por una sola vez al beneficiario con el objeto de facilitar el acceso a una solución de vivienda de interés social o interés prioritario, sin cargo de restitución, siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones que establece la ley"*

A su vez, el inciso segundo de este mismo artículo, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011 que indica que la facultad de determinar la cuantía del subsidio familiar de vivienda se encuentra en cabeza del Gobierno Nacional de acuerdo con los recursos disponibles, el valor final de la solución de vivienda y las condiciones socioeconómicas de los beneficiarios, en cuya postulación se dará un tratamiento preferente a las mujeres cabeza de familia de los estratos más pobres de la población, a las trabajadoras del sector informal y a las madres comunitarias.

El parágrafo 4 del artículo 6 de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011 que dispone que *"Los hogares podrán acceder al subsidio familiar de vivienda de interés social otorgado por distintas entidades partícipes del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social y aplicarlos concurrentemente para la obtención de una solución de vivienda de interés social cuando la naturaleza de los mismos así lo permita"*.

Por su parte, el parágrafo 5 del mismo artículo, adicionado por el artículo 18 de la Ley 1537 de 2012, establece que *"los beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda en la modalidad de arrendamiento, tendrán derecho a postularse nuevamente para el acceso al Subsidio Familiar de Vivienda, en las modalidades de adquisición, construcción o mejoramiento, de acuerdo con el reglamento que para el efecto establezca el Gobierno Nacional"*.

En cuanto a las normas que regulan el arrendamiento de vivienda urbana, el artículo 41 de la Ley 820 de 2003 dispuso: *"El Estado podrá, tanto en su nivel nacional como territorial establecer subsidios a familias de escasos recursos para el alquiler de vivienda, cuando carezcan de ella. Tendrán derecho preferencial los desplazados por la violencia, las madres cabeza de familia y las personas de la tercera edad. El Gobierno establecerá los requisitos, condiciones y procedimientos para la asignación y uso de estos subsidios"*

El artículo 24 de la Ley 1469 de 2011 que indica: *"Como mecanismo para garantizar el derecho de acceso a una vivienda VIS o VIP, nueva o usada, a personas o familias que deseen adquirir una vivienda para su habitación, en especial aquellas personas o familias sin capacidad de ahorro ni acceso a crédito hipotecario, a partir de la vigencia de la presente ley se podrán suscribir contratos de arrendamiento con opción de compra a favor del arrendatario a través de los cuales podrá adquirirse la propiedad del inmueble destinado para el fin aquí indicado. El Gobierno Nacional reglamentará lo establecido en el presente artículo."*

Finalmente, el Parágrafo 2 del artículo 37 de la Ley 1537 de 2012, estableció que el Gobierno deberá reglamentar *"las condiciones bajo las cuales se garantizará la utilización del contrato de arrendamiento con opción de compra a favor del arrendatario de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 24 y 26 de la Ley 1469 de 2011"*.

Ahora bien, el numeral 1.2 del artículo 2.1.1.6.1.2 que se refiere al gestor inmobiliario como aquel que suscribe los contratos de arrendamiento en la calidad de arrendador y el literal g del artículo 2.1.1.6.3.2 del Decreto 1077 de 2015 que da al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio la potestad de fijar el puntaje de riesgo crediticio. De los preceptos normativos citados, se infiere con certeza que la materia objeto de reglamentación en el proyecto de resolución, no se encuentra sujeto a reserva legal y su integración al ordenamiento jurídico se encuentra dotado de seguridad al encontrar

respaldo en normas de superior jerarquía.																															
<b>2.3. Impacto económico</b>																															
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:																															
Las propuestas contenidas en el proyecto de resolución, no generan impacto económico.																															
<b>2.4. Impacto presupuestal</b>																															
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 propuestas contenidas en el proyecto de resolución, no generan impacto presupuestal.																															
<b>2.5. Impacto ambiental, ecológico y sobre el patrimonio cultural</b>																															
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.																															
<b>3. Ambito de aplicación y sujetos destinatarios</b>																															
<b>3.1. Ambito de aplicación</b>																															
Se debe determinar si la aplicación de la norma será Nacional o Territorial.																															
Diligencie aquí:																															
Nacional																															
<b>3.2. Sujetos Beneficiarios</b>																															
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:																															
- Potenciales beneficiarios del subsidio familiar de vivienda en la modalidad de arrendamiento en el marco del Programa "Semillero de Propietarios"																															
<b>4. Viabilidad jurídica</b>																															
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 las facultades consignadas en el artículo 2.1.1.6.3.1 del Decreto 1077 de 2015.																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>Norma que se deroga, modifica, adiciona o sustituye</th> <th>Fecha expedición</th> <th>Vigencia</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Deroga</b></td> <td>N/A</td> <td>N/A</td> <td>N/A</td> <td>N/A</td> </tr> <tr> <td><b>Modifica</b></td> <td>N/A</td> <td>N/A</td> <td>N/A</td> <td>N/A</td> </tr> <tr> <td><b>Adiciona</b></td> <td>N/A</td> <td>N/A</td> <td>N/A</td> <td>N/A</td> </tr> <tr> <td><b>Sustituye</b></td> <td>N/A</td> <td>N/A</td> <td>N/A</td> <td>N/A</td> </tr> <tr> <td><b>Nuevo</b></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Norma que se deroga, modifica, adiciona o sustituye	Fecha expedición	Vigencia	<b>Deroga</b>	N/A	N/A	N/A	N/A	<b>Modifica</b>	N/A	N/A	N/A	N/A	<b>Adiciona</b>	N/A	N/A	N/A	N/A	<b>Sustituye</b>	N/A	N/A	N/A	N/A	<b>Nuevo</b>	X			
		Norma que se deroga, modifica, adiciona o sustituye	Fecha expedición	Vigencia																											
<b>Deroga</b>	N/A	N/A	N/A	N/A																											
<b>Modifica</b>	N/A	N/A	N/A	N/A																											
<b>Adiciona</b>	N/A	N/A	N/A	N/A																											
<b>Sustituye</b>	N/A	N/A	N/A	N/A																											
<b>Nuevo</b>	X																														
<b>5. Participación Ciudadana</b>																															
<b>5.1. Socialización con actores internos y externos</b>																															
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:																															
Actores Internos, se socializó con la Oficina Asesora Jurídica, la Secretaría General, el Viceministerio de Vivienda, y la Dirección de Inversiones en Vivienda de Inetrés Social, mediante correo electrónico de fecha 22 de abril de 2019.																															
Se anexan los correos electrónicos.																															
<b>5.2. Consulta Previa</b>																															
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 resolución no es una decisión administrativa sujeta a las condiciones de la Ley 21 de 1991 en materia de consulta previa.
<b>5.3. Publicidad</b> 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, anexo 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:  El proyecto de resolución se publica el 22 de abril de 2019 hasta el 7 de mayo de 2019, durante este periodo __ fueron recibidos comentarios.  El proyecto normativo publicado para participación ciudadana puede ser consultado en el link: <a href="http://portal.minvivienda.local/atencion-al-ciudadano/participacion-ciudadana/consultas-publicas">http://portal.minvivienda.local/atencion-al-ciudadano/participacion-ciudadana/consultas-publicas</a> .
Se anexa a la presente memoria justificativa la constancia de publicación.
<b>6. Coordinación</b> 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 normativo, no requiere coordinación con otras entidades.
<b>7. Abogacía de la Competencia Anexo 1.</b> 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:  Se diligenció el 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.
<b>8. Otros – Modificación de Trámites</b> 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 se requiere contar con el concepto del Departamento Administrativo de Función Pública, puesto que las disposiciones del proyecto normativo, no crea o modifica un trámite que involucre a la ciudadanía.
<b>9. El responsable(s) designado(s) para la elaboración del proyecto normativo</b> Indicar nombre y cargo del responsable a la fecha del diligenciamiento del presente formato
Diligencie aquí:  El responsable designado para la elaboración del proyecto normativo es el contratista Juan David Ching Ruíz de la Dirección del Sistema Habitacional.

Cordialmente,

**CARLOS FELIPE REYES FORERO**  
Director del Sistema Habitacional

**Anexos:**

- Anexo 1 - Cuestionario de incidencia sobre la libre competencia.
- Constancias de socialización.
- Constancia de publicación en la página web del MVCT.

Elaboró	Revisó	Fecha
Juan David Ching Ruiz		22 de abril de 2019

**ANEXO 1**  
Memoria Justificativa Proyecto Normativo

<b>Tipo de proyecto normativo:</b> (Marque con una X)	<b>Decreto</b>	
	<b>Resolución</b>	<b>X</b>
	<b>Otro - ¿Cuál?</b>	
Se debe escribir el epígrafe del proyecto normativo Diligencie aquí: Por la cual se establecen las condiciones para la determinación del puntaje de análisis de riesgo crediticio de los beneficiarios del programa "Semillero de Propietarios"		

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

<b>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:</b>	
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

<b>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:</b>	
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

<b>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:</b>	
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.**