

	<b>MEMORIA JUSTIFICATIVA</b>	Versión: 2.0
		Fecha: 13/08/2015
		Código: NMV-F-01

<b>Tipo de proyecto normativo:</b> (Marque con una X)	<b>Decreto</b>	
	<b>Resolución</b>	<b>X</b>
	<b>Otro - ¿Cuál?</b>	
Por la cual se señala al Banco de la República y a los establecimientos de crédito los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasa de interés en el marco del Programa Mi Casa Ya, y se dictan otras disposiciones.		

## ESTUDIO DE IMPACTO Y MEMORIA JUSTIFICATIVA<sup>1</sup>

### 1. Antecedentes, razones de oportunidad y conveniencia que justifican su expedición

El Decreto ley 555 de 2003 creó el Fondo Nacional de Vivienda – Fonvivienda, el cual tiene dentro de sus objetivos la ejecución de las políticas del Gobierno Nacional en materia de vivienda de interés social urbana.

El Gobierno Nacional mediante la sección 2.1.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015 implementó el Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - "Mi Casa Ya", el cual promueve el acceso a la vivienda con valor no superior a 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV), particularmente para población que se encuentre en un rango de ingresos de hasta cuatro salarios mínimos legales mensuales vigentes (4 SMMLV).

Entre las condiciones que deben cumplir los hogares para ser beneficiarios del Programa Mi Casa Ya, se encuentra la de contar con la aprobación de un crédito o contrato de leasing habitacional por un valor que asegure el cierre financiero para adquirir la solución de vivienda. En este sentido y con el fin de facilitar la financiación de las viviendas de los potenciales deudores de crédito o locatarios de leasing habitacional pertenecientes a los hogares que resulten beneficiarios del subsidio familiar a que se refiere el artículo 2.1.1.4.1.2.1 del mencionado decreto, el Gobierno Nacional ofrecerá el beneficio de cobertura de tasa de interés prevista en el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011, a través de créditos o contratos de leasing habitacional otorgados por los establecimientos de crédito para adquisición de vivienda.

Así las cosas, para dar cumplimiento al propósito de otorgar la cobertura a los deudores pertenecientes a hogares beneficiarios del Programa Mi Casa Ya, el Gobierno Nacional mediante el artículo 2.1.1.4.1.2.3 del Decreto 1077 de 2015 estableció específicamente, que:

**"ARTÍCULO 2.1.1.4.1.2.3. Cobertura de tasa de interés.** *Los hogares que resulten beneficiarios del subsidio familiar de vivienda al que hace referencia el artículo 2.1.1.4.1.2.1 de este decreto, podrán acceder a la cobertura de tasa de interés prevista en el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011, a través de créditos otorgados por los establecimientos de crédito para compra de vivienda, o contratos de leasing destinados a la adquisición de vivienda familiar, en las condiciones y términos que establezca el Gobierno Nacional.*

*La cobertura a que se refiere el presente artículo, estará sujeta a que el crédito para la*

<sup>1</sup> El contenido de este documento incluye los requerimientos de la etapa previa, de que trata el Anexo a que hace referencia el Decreto 1081 de 2015, en lo relacionado con las directrices generales de técnica normativa.

*adquisición o la operación de leasing habitacional se aplique en una vivienda de interés social urbana nueva que reúna las condiciones previstas en la subsección 4 de esta sección.*

*En todo caso, para que los potenciales deudores de crédito o los locatarios pertenecientes a los hogares beneficiarios del subsidio familiar de vivienda previsto en esta sección, puedan acceder a la cobertura de tasa de interés, es necesario que el establecimiento de crédito cumpla con lo dispuesto en las normas vigentes, para que sus deudores o locatarios obtengan este beneficio."*

Atendiendo lo dispuesto en el artículo 2.1.14.1.2.3 mencionado, el Gobierno Nacional estableció en el artículo 2.1.1.4.2.1, que correspondía a Fondo Nacional de Vivienda –FONVIVIENDA–, señalar al Banco de la República y a los establecimientos de crédito, entre otras cosas, los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura, así como precisar el alcance y contenido de los contratos marco de cobertura y en el artículo 2.1.1.4.2.10 indicó que los establecimientos de crédito interesados en acceder a la cobertura debían celebrar con el Banco de la República un contrato marco de permuta financiera de tasa de interés para realizar el intercambio de flujos.

De otra parte, el mencionado decreto en el artículo 2.1.1.4.2.2 estableció que correspondía a FONVIVIENDA definir el número de coberturas disponibles para los créditos y contratos de leasing habitacional en cada uno de los segmentos de vivienda que serán objeto del beneficio de cobertura y es en desarrollo de esta disposición normativa que la Resolución propuesta en el artículo 8º señala que el número de coberturas disponibles para los créditos otorgados y contratos de leasing habitacional iniciados por los establecimientos de crédito para la adquisición de las viviendas que se ejecuten en el marco del Programa Mi Casa Ya de que trata la sección 2.1.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015 será de hasta 91.577 coberturas para los créditos y los contratos de leasing habitacional que al cumplir con las condiciones exigidas se desembolsen o inicien en las fechas previstas en el numeral 2 del artículo 2.1.1.4.2.4 del Decreto 1077 de 2015 y en el artículo 9 del Decreto 729 de 2017 y la forma como las coberturas serán distribuidas según el año de desembolso del crédito o inicio del contrato de leasing habitacional.

Es preciso señalar que las coberturas de tasa de interés destinadas para el Programa Mi Casa Ya, se otorgan teniendo en cuenta las condiciones del mercado y las condiciones en que los establecimientos desembolsen los créditos y aprueben los contratos de leasing habitacional.

FONVIVIENDA en virtud de lo dispuesto en el artículo 2º del decreto Ley 555 de 2003 le corresponde administrar los recursos asignados en el Presupuesto General de la Nación en inversión para vivienda de interés social urbana y en cumplimiento de su función legal, contribuirá a financiar la cobertura a la tasa de interés de que trata la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015.

Los recursos requeridos para el otorgamiento y pago de las coberturas previstas en el proyecto de Resolución que se propone serán apropiados en el Presupuesto General de la Nación a través de FONVIVIENDA o quien haga sus veces y serán comprometidos con cargo a su presupuesto de inversión a favor del FRECH (Subcuenta FRECH–Mi Casa Ya), dando cumplimiento a las disposiciones en materia presupuestal vigentes, motivo por el cual corresponde a FONVIVIENDA definir el número de cupos con cobertura disponibles para el segmento de Vivienda de Interés Social objeto de aplicación de este mecanismo.

## **2. Impactos esperados**

El instrumento de cobertura de tasa de interés propuesto en el proyecto de resolución, permitirá que los deudores o locatarios mencionados puedan realizar el cierre financiero en la adquisición de su vivienda, generando en los hogares con un rango de ingresos de hasta cuatro salarios mínimos legales mensuales vigentes (4 SMLMV) un efecto de bancarización, lo cual evidencia un

impacto positivo en la capacidad de pago de estos hogares.

Con la implementación y ejecución del Programa de Promoción de Acceso a VIS, se espera generar una mayor demanda en la vivienda de interés social hasta 135 SMLMV, lo cual a su vez jalonaría una mayor oferta en este segmento. Por la misma vía los hogares que cumplan las condiciones para acceder al Programa, podrán adquirir una vivienda nueva en condiciones habitacionales acordes con las características de una vivienda demandada por este segmento poblacional, lo que redundará en una mayor calidad de vida para los hogares beneficiarios. Además, se impulsará la adquisición de viviendas de interés prioritario, mercado que históricamente ha dependido de los estímulos gubernamentales, dadas las condiciones de vulnerabilidad de la población objetivo a la cual se destina ese tipo de vivienda.

Así mismo, los hogares beneficiarios del Programa podrán disminuir el requerimiento de ahorro, llegando incluso a necesitar porcentajes menores al 10% del valor de la vivienda, contribuyendo así a superar la barrera de acceso que constituye el no tener los recursos de ahorro suficientes para el pago de la cuota inicial y disminuyendo a menos de la tercera parte el tiempo para la consecución del monto.

En materia de oferta, el programa permite la descentralización de la actividad edificadora, llevándola a regiones con bajos niveles de participación dentro de los estímulos a la demanda de ofertados por el Gobierno Nacional y las Cajas de Compensación Familiar. Adicionalmente, se estimulará la generación de oferta VIS en los mercados ya consolidados. Lo anterior tiene el objetivo de impulsar el mercado de vivienda, promoviendo la provisión de soluciones habitacionales de menores precios y mejorando la accesibilidad de los hogares en los nuevos mercados y en mercados consolidados.

El estímulo a la VIS resulta favorable en materia económica teniendo en cuenta que los rangos de vivienda con valores superiores a 70 y hasta 135 SMMLV presentan una generación relativamente alta de valor agregado sectorial, lo cual se reflejará en un mayor PIB futuro del sector construcción, que al finalizar el 2014 venía jalonando la economía con un crecimiento del 10%, y una mayor generación de empleo sectorial. Se espera que, al finalizar 2017, la ejecución del programa aporte unos 0,8 p.p. al crecimiento anual del PIB de edificaciones.

De otra parte, con el fin de garantizar la disponibilidad de los recursos necesarios para el otorgamiento y pago de las coberturas, este Ministerio solicitó al Ministerio de Hacienda y Crédito Público –MHCP- la modificación del aval fiscal del “Programa de Cobertura Condicionada de Tasa de Interés para Créditos de Vivienda –FRECH- Segunda Generación”, la cual fue aprobada por el Consejo Superior de Política Fiscal –CONFIS- en la sesión del 16 de agosto de 2016.

### **2.1. Oportunidad del proyecto**

La disposición contenida en el proyecto normativo es oportuna, porque permite la articulación del término y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasa de interés en el marco del programa FRECH-Mi Casa Ya.

### **2.2. Impacto jurídico**

a) Fundamento Constitucional.

El artículo 51 de la Constitución Política, en relación con el deber del Estado de promover el acceso a una vivienda 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 y Reglamentario

- El Decreto Ley 555 de 2003 creó el Fondo Nacional de Vivienda – Fonvivienda, el cual tiene dentro de sus objetivos la ejecución de las políticas del Gobierno Nacional en materia de vivienda de interés social urbana.

- El artículo 3º del Decreto Ley antes citado dispone que una de las funciones de Fonvivienda consiste en: *“Asignar subsidios de vivienda de interés social bajo las diferentes modalidades de acuerdo con la normatividad vigente sobre la materia y con el reglamento y condiciones definidas por el Gobierno Nacional (...)”*

- El artículo 123 de la Ley 1450 de 2011 establece que: *“Con el propósito de generar condiciones que faciliten la financiación de vivienda nueva, el Gobierno Nacional, a través del Fondo de Reserva para la Estabilización de Cartera Hipotecaria (FRECH), administrado por el Banco de la República, podrá ofrecer nuevas coberturas de tasas de interés a los deudores de crédito de vivienda nueva y leasing habitacional que otorguen los establecimientos de crédito.”*

- Artículo 2.1.1.4.1.2.3 del Decreto 1077 de 2015, que dispone:

*“Cobertura de tasa de interés. Los hogares que resulten beneficiarios del subsidio familiar de vivienda al que hace referencia el artículo 2.1.1.4.1.2.1 de este decreto, podrán acceder a la cobertura de tasa de interés prevista en el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011, a través de créditos otorgados por los establecimientos de crédito para compra de vivienda, o contratos de leasing destinados a la adquisición de vivienda familiar, en las condiciones y términos que establezca el Gobierno Nacional.*

*La cobertura a que se refiere el presente artículo, estará sujeta a que el crédito para la adquisición o la operación de leasing habitacional se aplique en una vivienda de interés social urbana nueva que reúna las condiciones previstas en la subsección 4 de esta sección.*

*En todo caso, para que los potenciales deudores de crédito o los locatarios pertenecientes a los hogares beneficiarios del subsidio familiar de vivienda previsto en esta sección, puedan acceder a la cobertura de tasa de interés, es necesario que el establecimiento de crédito cumpla con lo dispuesto en las normas vigentes, para que sus deudores o locatarios obtengan este beneficio.”*

- La Sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015:

*“Cobertura de tasa de interés para los potenciales deudores de crédito o locatarios de leasing habitacional destinado a vivienda familiar pertenecientes a los hogares que resulten beneficiarios del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - Mi Casa Ya”*

**2.3. Impacto económico**

De acuerdo con las consideraciones del proyecto de resolución, permite que la oferta de vivienda cuyo valor no supere los 135 SMLMV, con el impulso del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social- Mi Casa Ya y el programa FRECH-Mi Casa Ya, dinamice el crecimiento económico, la generación de empleo, así como el mejoramiento en la calidad de vida en general.

**2.4. Impacto presupuestal**

Este proyecto normativo no presenta impacto fiscal adicional al ya contemplado en el Marco Fiscal de Mediano Plazo 2017-2026 y en el Marco de Gasto de Mediano Plazo 2017-2020 del Sector Vivienda.

**2.5. Impacto ambiental, ecológico y sobre el patrimonio cultural**

El contenido del proyecto no genera estos impactos.

<b>3. Ámbito de aplicación y sujetos destinatarios</b>			
<b>3.1. Ámbito de aplicación</b>			
Nacional			
<b>3.2. Sujetos Beneficiarios</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fondo Nacional de Vivienda</li> <li>- Establecimientos de crédito.</li> <li>- Banco de la República.</li> <li>- Deudores de créditos hipotecarios pertenecientes a hogares beneficiarios del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - "Mi Casa Ya"</li> <li>- Superintendencia Financiera de Colombia.</li> </ul> <p>Actores públicos y privados que tengan interés en intervenir en la implementación de las medidas a que se refiere el proyecto normativo, de acuerdo con sus capacidades y competencias.</p>			
<b>4. Viabilidad jurídica</b>			
La norma se expide en uso de las facultades consignadas en el numeral 3° del artículo 8 del Decreto Ley 555 de 2003 y en desarrollo de lo previsto en la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015.			
	Norma que se deroga, modifica, adiciona o sustituye	Fecha expedición	Vigencia
a) Deroga	Resolución 1450 de 2015	24 de agosto de 2015	xxx
b) Modifica o Adiciona			
c) Sustituye			
<b>5. Consulta previa y publicidad</b>			
<b>5.1. Consulta Previa</b>			
El contenido del proyecto no es una decisión administrativa sujeta a las condiciones de la Ley 21 de 1991 en materia de consulta previa.			
<b>5.2. Publicidad</b>			
El numeral 8° del artículo 8° de la Ley 1437 de 2011 establece: "(...) 8. Los proyectos específicos de regulación y la información en que se fundamenten, con el objeto de recibir opiniones sugerencias o propuestas alternativas. Para el efecto, deberán señalar el plazo dentro del cual se podrán presentar observaciones, de las cuales se dejará registro público. En todo caso la autoridad adoptará autónomamente la decisión que a su juicio sirva mejor el interés general. (...)"			
El proyecto de resolución se publicó en la Página WEB del Ministerio, desde el ____ hasta el ____ de _____ de 2017.			
<b>6. Coordinación</b>			
El Proyecto normativo de acuerdo a su contenido es suscrito solamente por el Sector Vivienda y no requirió coordinación con otros sectores o entidades.			
<b>7. Otros</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 como anexo 1.			

El responsable designado para la elaboración del proyecto normativo es Adriana Zambrano Rosero, Contratista.

Cordialmente,

**ALEJANDRO QUINTERO ROMERO**  
**Director Ejecutivo de Fonvivienda**

Anexos: Cuestionario de incidencia sobre la libre competencia, en un (1) folio.

Elaboró: Adriana Zambrano Rosero  
Revisó: Diana Saray Manquillo Astaiza / Arelys Bravo

## ANEXO 1

### Memoria Justificativa Proyecto Normativo

“Por la cual se señala al Banco de la República y a los establecimientos de crédito los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasa de interés en el marco del Programa Mi Casa Ya, 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>NO</b>
b) Establece licencias, permisos, autorizaciones para operar o cuotas de producción o de venta.	<b>NO</b>
c) Limita la capacidad de cierto tipo de empresas para ofrecer un bien o prestar un servicio.	<b>NO</b>
d) Eleva de manera significativa los costos de entrada o salida del mercado para las empresas.	<b>NO</b>
e) Crea una barrera geográfica a la libre circulación de bienes o servicios o a la inversión.	<b>NO</b>
f) Incrementa de manera significativa los costos	<b>NO</b>
i) Para nuevas empresas en relación con las empresas que ya operan en un mercado o mercados relevantes relacionados.	<b>NO</b>
ii) Para unas empresas en relación con otras cuando el conjunto ya opera en uno o varios mercados relevantes relacionados.	<b>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:	
a) Controla o influye sustancialmente sobre los precios de los bienes o servicios o el nivel de producción.	<b>NO</b>
b) Limita a las empresas la posibilidad de distribuir o comercializar sus productos.	<b>NO</b>
c) Limita la libertad de las empresas para promocionar sus productos.	<b>NO</b>
d) Otorga a los operadores actuales en el mercado un trato diferenciado con respecto a las empresas entrantes.	<b>NO</b>
e) Otorga trato diferenciado a unas empresas con respecto a otras.	<b>NO</b>
f) Limita la libertad de las empresas para elegir sus procesos de producción o su forma de organización industrial.	<b>NO</b>
g) Limita la innovación para ofrecer nuevos productos o productos existentes pero bajo nuevas formas.	<b>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:	
a) Genera un régimen de autorregulación o corregulación;	<b>NO</b>
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)	<b>NO</b>

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