

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

Tipo de proyecto normativo: (Marque con una X)	Decreto	
	Resolución	X
	Otro - ¿Cuál?	
Se debe escribir el epígrafe del proyecto normativo		
<i>"Por la cual se modifica el artículo 8º de la Resolución 0666 del 1 de junio de 2017"</i>		

ESTUDIO DE IMPACTO Y MEMORIA JUSTIFICATIVA¹

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 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.

¹ 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.

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 2.1.1.4.1.2.3 mencionado, el Gobierno Nacional mediante la sección 2.1.1.4.2. del Decreto 1077 de 2015 reglamentó el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011 en lo que respecta a la cobertura de tasa de interés que se otorgará a los potenciales deudores de crédito pertenecientes a los hogares beneficiarios del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - “Mi Casa Ya” de que trata la sección 2.1.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015 para facilitar la financiación de las viviendas de interés social urbana nueva a través de créditos otorgados por los establecimientos de crédito para su compra.

En virtud de lo cual, el artículo 2.1.1.4.2.2 del Decreto 1077 de 2015, señala que corresponde al Fondo Nacional de Vivienda –FONVIVIENDA- definir el número de coberturas disponibles para los créditos que serán objeto del beneficio y que, en todo caso, podrá optar por modificar el número de coberturas.

Es así que, FONVIVIENDA mediante el artículo 8º de la Resolución 0666 del 1 de junio de 2017, definió el número de coberturas disponibles por cada segmento de vivienda según el año de desembolso del crédito o de inicio del contrato de leasing habitacional que serían objeto del beneficio previsto en el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011 en el marco del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - “Mi Casa Ya”, para los años de desembolso 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019.

Es de señalar que durante 2015, 2016 e inicios de 2017 la dinámica del mercado de vivienda fue más lenta de lo esperado, en especial en cuanto a los inicios de obra, así como de la terminación y entregas de los proyectos de vivienda. No obstante, los indicadores muestran que la perspectiva de estabilidad económica permitirá un mejor desempeño del mercado.

Desde las cifras detalladas del mercado de vivienda, se observa que con esta mejora de las condiciones del mercado, la finalización y entrega de proyectos, con el consecuente otorgamiento de subsidios, se incrementará en los próximos años, con lo que se espera que la velocidad de ejecución del Programa “Mi Casa Ya” aumente.

Además, existe un potencial de unidades ya vendidas en proyectos VIP que inicialmente iban a ser comercializados en el Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores - VIPA, pero que, por diversas razones atribuibles a la dinámica del mercado de vivienda, no pudieron ser objeto de ese programa y cumplen con las condiciones para beneficiarse con las ayudas del Programa “Mi Casa Ya”.

Es así, que una de las condiciones de acceso a la cobertura FRECH - Mi Casa Ya, de acuerdo con el artículo 2.1.1.4.2.3 del Decreto 1077 de 2015 se encuentra referida a que el deudor o los deudores del crédito sean beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda en el marco del Programa “Mi Casa Ya”.

Que por lo expuesto y con la finalidad de lograr la efectividad del mecanismo de la cobertura de tasa de interés de que trata la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, se hace necesario redistribuir las coberturas disponibles, con el fin de garantizar los recursos necesarios para el otorgamiento y pago del beneficio de cobertura de tasa en el marco del programa FRECH - Mi Casa Ya.

Que de conformidad con el inciso cuarto del artículo 2.1.1.4.2.2 del Decreto 1077 de 2015 y el artículo 8º de la Resolución 0666 de 2017, el Fondo Nacional de Vivienda –FONVIVIENDA- tiene

la facultad de modificar el número de coberturas definidas.

2. Impactos esperados

Teniendo cupos de cobertura disponibles dentro del Programa Mi Casa YA, se espera que los hogares beneficiarios del Programa disminuyan 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 VIP y 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.

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, al tener certeza sobre las coberturas que se cuentan para cada tipo de vivienda (VIP-VIS).

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

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 este proyecto normativo no presenta impacto fiscal adicional al ya contemplado en el Marco Fiscal de Mediano Plazo 2018-2027 y en el Marco de Gasto de Mediano Plazo 2018-2021 del Sector Vivienda.

Además, de acuerdo a comunicación con radicado No. XXXX del Secretario Ejecutivo del Consejo Superior de la Política Fiscal -CONFIS-, en sesión del XX de febrero de 2018, se autorizó la asunción de obligaciones con cargo a apropiaciones presupuestales de vigencias futuras ordinarias de inversión del "Programa de Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación" para el tramo 2018 de las coberturas FRECH-Mi Casa Ya.

2.5. Impacto ambiental, ecológico y sobre el patrimonio cultural

El contenido del proyecto no genera estos impactos.

3. Ámbito de aplicación y sujetos destinatarios

3.1. Ámbito de aplicación

Nacional

3.2. Sujetos Beneficiarios

- Fondo Nacional de Vivienda
- Establecimientos de crédito.
- Banco de la República.
- Deudores de créditos hipotecarios pertenecientes a hogares beneficiarios del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - "Mi Casa Ya"
- Superintendencia Financiera de Colombia.
- 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.

4. Viabilidad jurídica

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			
b) Modifica o Adiciona	Artículo 8° de la Resolución 0666 de 2017	01/06/2017	Vigente
c) Sustituye			

5. Consulta previa y publicidad

5.1. Consulta Previa
El contenido del proyecto no es una decisión administrativa sujeta a las condiciones de la Ley 21 de 1991 en materia de consulta previa.

5.2. Publicidad
El proyecto de resolución se publicó en la Página WEB del Ministerio, por el término de cinco (5) días calendario, es decir, desde el 02 de febrero de 2018 hasta el 06 de febrero de 2018. Se anexa a la presente memoria justificativa la constancia de publicación. Término dentro del cual NO SI se presentaron comentarios u observaciones al proyecto de resolución.

6. Coordinación
El Proyecto normativo de acuerdo a su contenido es suscrito solamente por el Sector Vivienda y no requirió coordinación con otros sectores o entidades.

7. Otros
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 la funcionaria Diana Saray Manquillo Astaiza, Profesional Especializado de la Dirección de Inversiones en Vivienda de Interés Social, y la contratista Janeth Adriana Zambrano Rosero.

Cordialmente,

ALEJANDRO QUINTERO ROMERO

Director Ejecutivo del Fondo Nacional de Vivienda

Anexos: Cuestionario de incidencia sobre la libre competencia, en un (1) folio.
Constancia de publicación en la página web del MVCT, en un (1) folio útil.

Elaboró: Adriana Zambrano Rosero – DIVIS
Revisó: Diana Saray Manquillo Astaiza – DIVIS

ANEXO 1

Memoria Justificativa Proyecto Normativo

"Por la cual se modifica el artículo 8º de la Resolución 0666 del 1 de junio de 2017"

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.