

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

Tipo de proyecto normativo:	Decreto	
	Resolución	X
	Otro - ¿Cuál?	

"Por la cual se adiciona un artículo transitorio a la Resolución No. 1450 del 24 de agosto de 2015, en relación con el registro de créditos y cobro de coberturas de tasa de interés en el FRECH - Mi Casa Ya"

ESTUDIO DE IMPACTO Y MEMORIA JUSTIFICATIVA¹

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

El artículo 51 de la Constitución Política consagró el derecho de todos los colombianos a tener una vivienda digna y estableció que el Estado es quien fija 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.

El Gobierno Nacional expidió el Decreto 428 de 2015, incorporado en la sección 2.1.1.4.1. del Decreto 1077 de 2015, por el cual se implementa el Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social, denominado Mi Casa Ya, el cual promueve el acceso a la vivienda con valor superior a 70 SMMLV e inferior o igual a 135 SMMLV, particularmente para la población que se encuentre en un rango de ingresos superiores a 2 SMMLV e inferior o igual a 4 SMMLV.

Entre las condiciones que deben cumplir los hogares para ser beneficiarios del Programa Mi Casa Ya, se encuentra la de contar con un crédito aprobado por un valor que asegure el cierre financiero para adquirir la solución de vivienda. En este sentido, con el fin de facilitar la financiación de las viviendas de los potenciales deudores de crédito pertenecientes a los hogares que resulten beneficiarios del subsidio familiar de vivienda a que se refiere el mencionado Decreto, el Gobierno Nacional estableció, mediante la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, las condiciones y términos para otorgar la cobertura de tasa de interés a los potenciales deudores de crédito pertenecientes a los hogares beneficiarios del Programa Mi Casa Ya.

En la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, se estableció que el beneficio de la cobertura de tasa de interés para los beneficiarios del programa Mi Casa Ya, es de cuatro (4) puntos porcentuales liquidados sobre el saldo remanente del crédito otorgado por el establecimiento de crédito al deudor o deudores. Lo anterior, facilita la bancarización de los hogares y permite que éstos paguen mensualmente el equivalente de la tasa de interés pactada para el respectivo período, descontando lo correspondiente a la cobertura, lo que corresponde en promedio a un 30% menos de lo que pagarían sin esta medida.

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.

El numeral 2 del artículo 2.1.1.4.2.4 del Decreto 1077 de 2015 establece que el beneficio de la cobertura de tasa de interés aplica a los créditos que sean desembolsados entre el 1º de septiembre de 2015 y el 31 de diciembre de 2018 o hasta el agotamiento del número de coberturas que defina el Fondo Nacional de Vivienda - Fonvivienda, sin exceder en este último caso la fecha anteriormente prevista, en el marco del Programa "Mi Casa Ya".

Por su parte, el parágrafo 2º del artículo 2.1.1.4.2.10 del Decreto 1077 de 2015 dispone que el registro y pago de las coberturas de tasa de interés estarán condicionados a la suscripción de los contratos marco entre los establecimientos de crédito y el Banco de la República.

Igualmente, de conformidad con lo previsto en el artículo 2.1.1.4.2.1 del Decreto 1077 de 2015, Fonvivienda debe 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, y así mismo, debe precisar el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasa de interés.

De conformidad con la mencionada facultad, Fonvivienda mediante la Resolución No. 1450 del 24 de agosto de 2015, señaló 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, que facilite la financiación de vivienda de interés social nueva urbana, a los potenciales deudores de crédito pertinentes a los hogares que resulten beneficiarios del Programa "Mi Casa Ya", y precisó el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasa de interés a que se refiere el artículo 2.1.1.4.2.10 del Decreto 1077 de 2015.

Teniendo en cuenta que el intercambio de flujos derivado de la cobertura de tasa de interés, requiere la disposición de elementos operativos y la previa suscripción de contratos marco de permuta financiera de tasa de interés entre los establecimientos de crédito y el Banco de la República, y que hasta el momento se están realizando las actividades necesarias para viabilizar los mismos, es necesario establecer una disposición transitoria para determinar el momento a partir del cual se comenzarán a contar los términos para que los establecimientos de crédito presenten al FRECH – Mi Casa Ya, para su registro, los créditos desembolsados con derecho a la cobertura, así como las cuentas de cobro correspondientes a los mismos, cuando hayan sido previamente registrados.

2. Impactos esperados

La disposición contenida en el proyecto normativo, permitirá determinar de manera transitoria el momento a partir del cual se comenzarán a contar los términos para que los establecimientos de crédito presenten al FRECH – Mi Casa Ya, para su registro, los créditos desembolsados con derecho a la cobertura, así como las cuentas de cobro correspondientes a los mismos, cuando hayan sido previamente registrados.

2.1. Oportunidad del proyecto

La disposición contenida en el proyecto normativo es oportuna, pues la ejecución del Programa "Mi Casa Ya" se está realizando en el territorio nacional, y los potenciales deudores de créditos hipotecarios están realizando las actividades necesarias para acceder a los beneficios establecidos en el mencionado programa. Adicionalmente, es oportuno y necesario determinar el momento a partir del cual los establecimientos de crédito deben informar al FRECH – Mi Casa Ya, para su registro, los créditos elegibles con derecho a la cobertura, y presentar las cuentas de cobro correspondientes a los créditos desembolsados con derecho a la cobertura, previamente registrados, con el fin de brindar seguridad jurídica.

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."*
- El artículo 2.1.1.4.1.2.3 del Decreto 1077 de 2015, dispone que: *"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, 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 se aplique en la adquisición de vivienda de interés social nueva urbana que reúna las condiciones previstas en el Capítulo IV de este decreto.
En todo caso, para que los potenciales deudores de crédito pertenecientes a los hogares beneficiarios del subsidio familiar de vivienda previsto en este decreto, puedan acceder a la cobertura de tasa de interés, es necesario que la entidad otorgante del crédito cumpla con lo dispuesto en las normas vigentes, para que sus deudores obtengan este beneficio."*
- El artículo el artículo 2.1.1.4.2.1 del Decreto 1077 de 2015, determina que Fonvivienda debe 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, y así mismo, debe precisar el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasa de interés.

2.3. Impacto económico

De acuerdo con las consideraciones del proyecto de resolución, la inclusión de la disposición transitoria no genera un impacto económico diferente al de la implementación del programa Mi Casa Ya.

2.4. Impacto presupuestal			
De acuerdo con las consideraciones del proyecto de resolución, la inclusión de la disposición transitoria no genera un impacto presupuestal diferente al de la implementación del programa Mi Casa Ya.			
2.5. Impacto ambiental, ecológico y sobre el patrimonio cultural			
Las disposiciones contenidas en el proyecto de resolución no tienen los referidos impactos.			
3. Ámbito de aplicación y sujetos destinatarios			
3.1. Ámbito de aplicación			
Nacional			
3.2. Sujetos Beneficiarios			
<ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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	N/A	N/A	N/A
b) Modifica o Adiciona	Resolución 1450	24/08/2015	Vigente
c) Sustituye	N/A	N/A	N/A
5. Consulta previa y publicidad			
5.1. Consulta Previa			
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.			
5.2. Publicidad			
El numeral 8° del Artículo 8° de la Ley 1437 de 2011 establece: "8. <i>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.</i> "			

El proyecto de resolución se publicó en la Página WEB del Ministerio, desde el ____ hasta el ____ de _____ de 2015.

6. Coordinación

El proyecto normativo, por su contenido material, es suscrito solamente por el sector vivienda, así que no requirió coordinación con otros sectores o entidades.

7. Otros

No aplica.

El responsable designado para la elaboración del proyecto normativo es Diana María Murcia Vargas, Profesional Especializado.

Cordialmente,

ALEJANDRO QUINTERO ROMERO

Director de Inversiones en Vivienda de Interés Social (E)

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

Elaboró: Diana María Murcia Vargas - Profesional Especializado

Revisó: Sandra Ospina – Asesora

ANEXO 1
Memoria Justificativa

Proyecto Normativo: "Por la cual se adiciona un artículo transitorio a la Resolución No. 1450 del 24 de agosto de 2015, en relación con el registro de créditos y cobro de coberturas de tasa de interés en el FRECH – Mi Casa Ya"

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