

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

Tipo de proyecto normativo:	Decreto	X
	Resolución	
	Otro - ¿Cuál?	
<i>"Por el cual se adiciona el título 8 a la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015, en relación con la determinación de las condiciones para acceder a las exenciones de pago de derechos notariales y registrales de que trata el artículo 119 de la Ley 1753 de 2015"</i>		

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.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011, el subsidio familiar de vivienda es un aporte estatal en dinero o en especie, otorgado por una sola vez al beneficiario, sin cargo de restitución, con el objeto de facilitar el acceso a una solución de vivienda de interés social o prioritaria.

El artículo 119 de la Ley 1753 de 2015 *"Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 'Todos por un nuevo país'"*, determina que no se causarán derechos notariales ni registrales para ninguna de las partes independientemente de su naturaleza jurídica, en los negocios jurídicos mencionados en los literales a) al g) de la disposición, que comprenden, entre otros, la adquisición de viviendas de interés prioritario nuevas o usadas, incluido el leasing habitacional, cuando se ejerza la opción de compra; la constitución de hipoteca de viviendas de interés prioritario nuevas o usadas; la afectación a la vivienda familiar y/o constitución de patrimonio de familia de viviendas de interés prioritario nuevas o usadas.

Ahora bien, la aplicación de las exenciones de pago de derechos notariales y registrales, requiere que los negocios jurídicos señalados en los literales a) al g) de la disposición, se realicen sobre viviendas que hayan sido desarrolladas con la financiación o cofinanciación de subsidios familiares de vivienda otorgados por las entidades facultadas por la ley para el efecto.

Adicionalmente, en el caso de lo establecido en los literales a) al g) se requiere que las viviendas sobre las cuales realicen los negocios jurídicos sean de interés prioritario, para lo cual debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 90 de la Ley 1753 de 2015, que estableció la vivienda de interés social prioritario como aquella cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (70 SMMLV).

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.

Por último, en el caso de lo establecido en los literales c), e) y g) se requiere que adicionalmente quién realiza el negocio jurídico, es decir, quién adquiere, realiza la afectación o constituye el patrimonio de familia, según corresponda; se encuentre en algunas de las condiciones a que se refiere el artículo 12 de la Ley 1537 de 2012.

El artículo 12 de la mencionada ley establece que las viviendas resultantes de los proyectos que se financien con los recursos destinados a otorgar subsidios familiares de vivienda por parte del Gobierno Nacional, se podrán asignar a la población que cumpla con los requisitos de priorización y focalización que establezca el Gobierno Nacional, siendo esta preferentemente aquella que se encuentre: a) vinculada a programas sociales del Estado que tengan por objeto la superación de la pobreza extrema o que se encuentren dentro del rango de pobreza extrema; b) en situación de desplazamiento; c) afectada por desastres naturales, calamidades públicas o emergencias; o d) habitando en zonas de alto riesgo no mitigable.

La identificación de las condiciones de priorización y focalización señaladas, para la asignación de subsidios familiares de vivienda urbana, se realiza de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.1.1.2.1.2.1 del Decreto 1077 de 2015, utilizando los siguientes sistemas de información o bases de datos, administrados por las entidades competentes:

- Sistema de información de la Red para la Superación de la Pobreza Extrema Unidos (Siunidos) o la que haga sus veces.
- Sistema de identificación para potenciales beneficiarios de los programas sociales SISBEN III o el que haga sus veces.
- Registro Único de Población Desplazada (RUPD) o el que haga sus veces.
- Censo de hogares damnificados de desastre natural, calamidad pública o emergencia, y de hogares localizados en zonas de alto riesgo, elaborados por los Consejos Municipales para la Gestión del Riesgo de Desastres (antes CLOPAD), avalados por los Consejos Departamentales para la Gestión del Riesgo de Desastres (antes CREPAD) y refrendados por la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres (UNGRD).

De acuerdo con lo anterior, el proyecto normativo determina la forma en que los interesados pueden acreditar que se encuentran en alguna de las condiciones a que se refiere el artículo 12 de la Ley 1537 de 2012, así como determinar las demás condiciones que deberán cumplir los interesados en acceder a las exenciones notariales y registrales, con el fin de que estas puedan ser presentadas ante el notario y la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, en atención a lo dispuesto en los literales a) a g) del artículo 119 de la Ley 1753 de 2015.

2. Impactos esperados

Las disposiciones normativas propuestas permitirán que los interesados puedan acreditar ante los notarios y registradores de instrumentos públicos, las condiciones señaladas en el artículo 119 de la Ley 1753 de 2015 para que sea aplicable la exención de derechos notariales o registrales a los negocios jurídicos que realicen, de acuerdo con lo establecido en los literales a) a g) del mencionado artículo.

Adicionalmente, permitirán a los notarios y registradores de instrumentos públicos determinar que las viviendas objeto de los negocios jurídicos han sido desarrolladas con la financiación o cofinanciación de subsidios familiares de vivienda otorgados por las entidades facultadas por la ley para el efecto, y que su valor corresponde al de una vivienda de interés prioritario; así como que los interesados se encuentran en alguna de las condiciones a que se refiere el artículo 12 de la ley 1537 de 2012, cuando sea el caso.

2.1. Oportunidad del proyecto

La expedición de las disposiciones normativas propuestas es oportuna en la medida que da cumplimiento a lo establecido en el inciso segundo del artículo 119 de la Ley 1753 de 2015, en el cual se establece que el Gobierno Nacional debe reglamentar la forma en que los interesados acreditarán que se encuentran en alguna de las condiciones a que se refiere el artículo 12 de la Ley 1537 de 2012, cuando sea el caso y las demás condiciones que deberán cumplir los interesados en acceder a las exenciones previstas, las cuales deberán ser acreditadas ante el notario y la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

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

- El artículo 6º de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011 estableció que el Subsidio Familiar de Vivienda es un aporte estatal en dinero o en especie, que se otorga 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.
- El artículo 12 de la Ley 1537 de 2012 establece que las viviendas resultantes de los proyectos que se financien con los recursos destinados a otorgar subsidios familiares de vivienda por parte del Gobierno Nacional, se podrán asignar a la población que cumpla con los requisitos de priorización y focalización que establezca el Gobierno Nacional, siendo esta preferentemente aquella que se encuentre: a) vinculada a programas sociales del Estado que tengan por objeto la superación de la pobreza extrema o que se encuentren dentro del rango de pobreza extrema; b) en situación de desplazamiento; c) afectada por desastres naturales, calamidades públicas o emergencias; o d) habitando en zonas de alto riesgo no mitigable.
- El artículo 90 de la Ley 1753 de 2015, estableció un tipo de vivienda denominada vivienda de interés social prioritario, cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (70 SMMLV).
- El artículo 119 de la Ley 1753 de 2015, determinó que no se causarán derechos notariales ni registrales para ninguna de las partes independientemente de su naturaleza jurídica, en los negocios jurídicos mencionados en los literales a) al g) de la disposición, cuando las viviendas objeto de los mismos hayan sido desarrolladas con la financiación o cofinanciación de subsidios familiares de vivienda otorgados por las entidades facultadas por la ley para el efecto.

2.3. Impacto económico

Las disposiciones contenidas en el proyecto de decreto no generan el referido impacto económico.

2.4. Impacto presupuestal

Las disposiciones contenidas en el proyecto de Decreto no generan un impacto en los recursos del Presupuesto General de la Nación, en la medida en que las exenciones son impuestas por la ley y esta propuesta normativa únicamente pretende reglamentar el procedimiento para acreditar las condiciones de acceso a las mismas.

2.5. Impacto ambiental, ecológico y sobre el patrimonio cultural

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

Nacional

3.2. Sujetos Beneficiarios

- Hogares adquirentes de viviendas de interés prioritario nuevas, o propietarios que constituyan hipoteca, afectación a vivienda familiar y/o patrimonio de familia sobre viviendas de interés prioritario nuevas, financiadas o cofinanciadas con recursos de subsidios familiares de vivienda otorgados por las entidades facultadas por la ley para el efecto.
- Hogares adquirentes de viviendas de interés prioritario usadas, o propietarios que constituyan hipoteca, afectación a vivienda familiar y/o patrimonio de familia sobre viviendas de interés prioritario usadas, financiadas o cofinanciadas con recursos de subsidios familiares de vivienda otorgados por las entidades facultadas por la ley para el efecto, cuando se encuentren en alguna de las condiciones a que se refiere el artículo 12 de la ley 1537 de 2012.

4. Viabilidad jurídica

La norma se expide en uso de las facultades consignadas en el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y el artículo 119 de la Ley 1753 de 2015.

	Norma que se deroga, modifica, adiciona o sustituye	Fecha expedición	Vigencia
a) Deroga	Capítulo 7 del título 6 de la parte 2 del libro 2 del Decreto 1069 de 2015	16/05/2015	Vigente
b) Modifica o Adiciona	Decreto 1077 de 2015	26/05/2015	Vigente
c) Sustituye	N/A	N/A	N/A

<p>5. Consulta previa y publicidad</p>
<p>5.1. Consulta Previa</p> <p>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.</p>
<p>5.2. Publicidad</p> <p>El numeral 8º del Artículo 8º de la Ley 1437 de 2011 establece: "<i>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.</i>"</p> <p>El proyecto de decreto se publicó en la Página WEB del Ministerio, desde el ____ hasta el ____ de _____ de 2015.</p>
<p>6. Coordinación</p> <p>El proyecto normativo, requiere la coordinación con el Ministerio de Justicia y del Derecho y la Presidencia de la República en su trámite de expedición.</p>
<p>7. Otros</p> <p>No aplica.</p>

El responsable designado para la elaboración del proyecto normativo es Juan Carlos Ospina Rendón, asesor.

Cordialmente,

DIANA MARGARITA BARRERA CRUZ
Directora del Sistema Habitacional

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: Juan Carlos Ospina Rendón - Asesor

ANEXO 1
Memoria Justificativa

Proyecto Normativo: "Por el cual se adiciona el título 8 a la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015, en relación con la determinación de las condiciones para acceder a las exenciones de pago de derechos notariales y registrales de que trata el artículo 119 de la Ley 1753 de 2015"

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