

	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 modifica el artículo 8º de la Resolución 1450 del 24 de agosto de 2015"		

ESTUDIO DE IMPACTO Y MEMORIA JUSTIFICATIVA¹

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

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 superior a 70 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) e inferior o igual a 135 SMMLV, particularmente para población que se encuentre en un rango de ingresos superiores a dos 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 y 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 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 otorgados por los establecimientos de crédito para compra 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 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

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.

dispuesto en las normas vigentes, para que sus deudores obtengan este beneficio.”

Con el fin de establecer las condiciones y términos de otorgamiento de la cobertura, el Gobierno Nacional mediante el decreto 1581 del 31 de julio de 2015, adicionó el decreto 1077 de 2015, en lo que respecta a la cobertura de tasa de interés para los potenciales deudores de crédito pertenecientes a los hogares que resulten beneficiarios del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social- Mi Casa Ya.

De otra parte, el artículo 2.1.1.4.2.2 del decreto 1077 de 2015, estableció que a FONVIVIENDA le corresponde definir el número de coberturas disponibles para los créditos que serán objeto del beneficio de cobertura y es en desarrollo de esta disposición normativa que la resolución 1450 de 2015 en el artículo 8º señala que el número de coberturas disponibles para los créditos otorgados por los establecimientos de crédito para la compra 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 130.000 coberturas para los créditos que al cumplir con las condiciones exigidas se desembolsen en las fechas previstas en el numeral 2 del artículo 2.1.1.4.2.4 del Decreto 1077 de 2015 y la forma como las coberturas serán distribuidas según el año de desembolso del crédito.

Es preciso señalar que las 130.000 coberturas destinadas para el Programa Mi Casa Ya, se desembolsan teniendo en cuenta las condiciones del mercado y de las condiciones en que los establecimientos otorguen los créditos.

El Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - "Mi Casa Ya, tiene como propósito estimular la producción formal de vivienda en el segmento de Vivienda de Interés Social, en los mercados donde históricamente la oferta del Subsidio Familiar de Vivienda que ofrecen las Cajas de Compensación Familiar es muy limitada o nula. El programa fue anunciado en noviembre de 2014, con fecha de inicio en marzo de 2015 y comienzo de desembolsos en el mes de septiembre.

La respuesta del mercado a este nuevo estímulo de política ha sido positiva tal y como lo muestran los indicadores líderes de actividad como lanzamientos y ventas reportados por Camacol con corte al mes de septiembre. Según esta fuente, se estima que al finalizar el año 2015 los lanzamientos de viviendas VIS crecerían 54% y las ventas 43%. Aunque se trata de un crecimiento significativo no es suficiente para generar unos niveles de oferta de vivienda tales que sea posible absorber los 10.000 cupos de subsidios del programa MCY disponibles en esta vigencia más los 23.600 cupos de cobertura a la tasa para el segmento VIS.

Se prevé que la respuesta de la oferta en este segmento se consolide en 2016 tal y como lo sugieren las cifras de licencias de construcción del DANE, que en el acumulado al mes de septiembre de 2015 registraron un crecimiento del 28,9% anual. En conclusión, si bien el programa MCY ha generado niveles de actividad superiores a los registrados mientras está vigente el programa de subsidio a la tasa, la magnitud de dicha respuesta ha sido modesta en el corto plazo, debería alcanzar los niveles esperados en 2016.

Los recursos requeridos para el otorgamiento y pago de las coberturas previstas en la resolución 1450 de 2015, modificada por la resolución 2177 de 2015 son apropiados en el Presupuesto General de la Nación a través de FONVIVIENDA y se comprometen con cargo a su presupuesto de inversión a favor del FRECH (Subcuenta FRECH-Mi Casa Ya).

De acuerdo a 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 ajustar las coberturas disponibles a las condiciones del mercado, 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 por lo anterior, se solicitó modificación al aval fiscal del “Programa de Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación” para garantizar los recursos para el pago y cubrimiento de los desembolsos de créditos de los tramos 2015, 2016, 2017 y 2018 la cual se aprobó mediante sesión del CONFIS del 22 de diciembre de 2015.

2. Impactos esperados

La disposición contenida en el proyecto normativo, permitirá disponer de mayor cantidad de recursos para el otorgamiento y pago de las coberturas en el 2016 sobre la base que se espera que la oferta responda a los estímulos del programa y sea más significativa el 2016.

2.1. Oportunidad del proyecto

La disposición contenida en el proyecto normativo es oportuna, porque permite la reprogramación de las apropiaciones fiscales para contar con los recursos necesarios para el otorgamiento y pago del beneficio de cobertura de tasa 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:*

“Los hogares que resulten beneficiarios del subsidio familiar de vivienda al que hace referencia el artículo 2.1.1.4.1.2.1 de esta sección, 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 la subsección 4 de esta sección.

En todo caso, para que los potenciales deudores de crédito 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 la entidad otorgante del crédito cumpla con lo dispuesto en las normas vigentes, para que sus deudores obtengan este beneficio."

- La Sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 del 26 de mayo de 2015:

"Por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015, en lo que respecta a la cobertura de tasa de interés para los potenciales deudores de crédito pertenecientes a los hogares que resulten beneficiarios del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social-Mi Casa Ya "

- La resolución 1450 del 24 de agosto de 2015,, modificado por la resolución 2177 del 24 de agosto de 2015, el cual define en su artículo 8º, que:

ARTÍCULO 1º. – Modifíquese el artículo 8º de la Resolución 1450 del 24 de agosto de 2015, el cual quedará así:

"ARTICULO 8º. Definición de Coberturas. El número de coberturas disponibles para los créditos otorgados por los establecimientos de crédito para la compra de las viviendas que se ejecuten en el marco 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 será de hasta 130.000 coberturas para los créditos que al cumplir con las condiciones exigidas se desembolsen en las fechas previstas en el numeral 2 del artículo 2.1.1.4.2.4 del decreto 1077 de 2015. Las coberturas antes mencionadas se distribuirán según el año de desembolso del crédito, hasta el número de coberturas establecidas para cada año, así:

Año de desembolso del crédito	No. de coberturas VIS	Asignación por vigencia (cifras en millones \$)	Vigencias Futuras (Cifras en millones \$)	Total Recursos (cifras en millones \$)
2015	10.000	7.055	116.852	123.907
2016	30.000	65.128	321.463	386.591
2017	41.500	82.052	488.230	570.282
2018	48.500	118.085	582.857	700.942
TOTAL	130.000	272.320	1.509.402	1.781.722

Fuente: Despacho Viceministro de Vivienda

2.3. Impacto económico

De acuerdo con las consideraciones del proyecto de resolución, la redistribución de las coberturas definidas en el artículo 8º de la resolución 1450 de 2015, permite que la oferta de vivienda de interés social con el impulso del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social- Mi Casa Ya y el programa FRECH-MCY 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 2016–2025 y en el Marco de Gasto de Mediano Plazo 2016–2019 del Sector Vivienda.			
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 Ejecutivo-Fonvivienda

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 Despacho del Ministro

ANEXO 1
Memoria Justificativa

Proyecto Normativo: "Por la cual se modifica el artículo 8º de la Resolución 1450 del 24 de agosto 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