

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 6.0, Fecha: 05/06/2023, Código: GPV-F-19

Entidad originadora:	Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
Fecha (dd/mm/aa):	28/10/2024
Proyecto de Decreto/Resolución:	"Por el cual se modifica parcialmente el artículo 2.1.11.1 del título 11 del Decreto 1077 de 2015 en relación con el límite para la primera cuota de los créditos de vivienda individual a largo plazo"

1. ANTECEDENTES Y RAZONES DE OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA QUE JUSTIFICAN SU EXPEDICIÓN.

Antecedentes

En Colombia, el límite a la relación cuota-ingreso (RCI)¹, ha surgido en la regulación ante la necesidad de salvaguardar la estabilidad financiera de la cartera hipotecaria y fortalecer la sostenibilidad del mercado de vivienda. Este límite tiene como origen las lecciones aprendidas de crisis económicas pasadas, donde un endeudamiento excesivo por parte de los hogares condujo a morosidad y dificultades financieras para los propietarios de vivienda.

La motivación económica detrás del RCI radica en la protección de los consumidores en relación con el riesgo de endeudamiento insostenible. Limitar la proporción de ingresos destinados al pago de cuotas hipotecarias ayuda a garantizar que los prestatarios puedan hacer frente a sus obligaciones financieras sin comprometer su estabilidad económica.

Desde su introducción en el artículo 17 de la Ley 546 de 1999 y su reglamentación en el artículo 1 del Decreto 145 del 2000, y aún luego de su modificación mediante el artículo 8 del Decreto 3760 del 2008, el RCI fue del 30% tanto para el segmento VIS como el No VIS. De esta manera, la reglamentación establece que la primera cuota del crédito hipotecario no podrá representar más de treinta por ciento (30%) de los ingresos familiares. Dicha regulación estuvo influenciada por los eventos de 1999 y por una fuerte intervención del Congreso de la República y la Corte Constitucional sobre el mercado hipotecario en su momento (Clavijo, 2001; Hernández-Correa, 2020).

No obstante, en el contexto del impulso al sector que se quiso proporcionar en la pandemia del COVID, se realizó una modificación a la regla y se estableció el RCI en 40% para la compra de vivienda de interés social VIS.

Aunque este límite ha sido favorable para la estabilidad financiera, es sabido que las condiciones económicas y las tasas de interés fluctúan en el tiempo. Por lo tanto, ajustar este límite podría ser necesario para adaptarse a contextos económicos favorables (tal como este) y que permita facilitar el acceso a la vivienda, sin comprometer la estabilidad financiera. Aún más, dado que existe evidencia que un ajuste del RCI no aumentaría significativamente el riesgo sistémico en la economía.

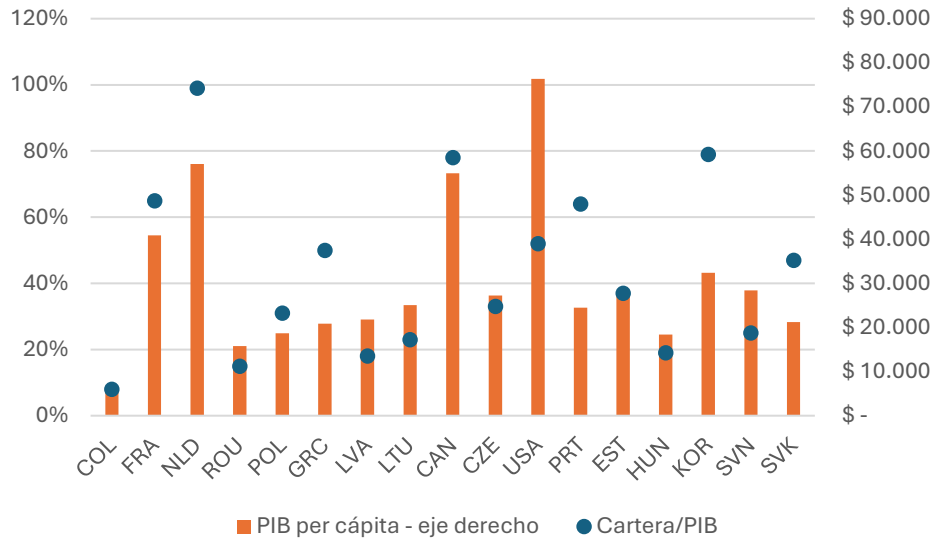
Contexto financiación de vivienda

Un elemento central para medir la fortaleza de la cartera de vivienda es la profundización, medida como la relación cartera/PIB. Para el caso colombiano, la profundización de la cartera hipotecaria es baja en comparación con países de la OCDE, tal como se puede observar en el gráfico 1.

¹ En el contexto internacional este indicador se conoce tradicionalmente como DSTI (Debt service to income).

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 6.0, Fecha: 05/06/2023, Código: GPV-F-19

Gráfico 1. Profundización de la cartera hipotecaria



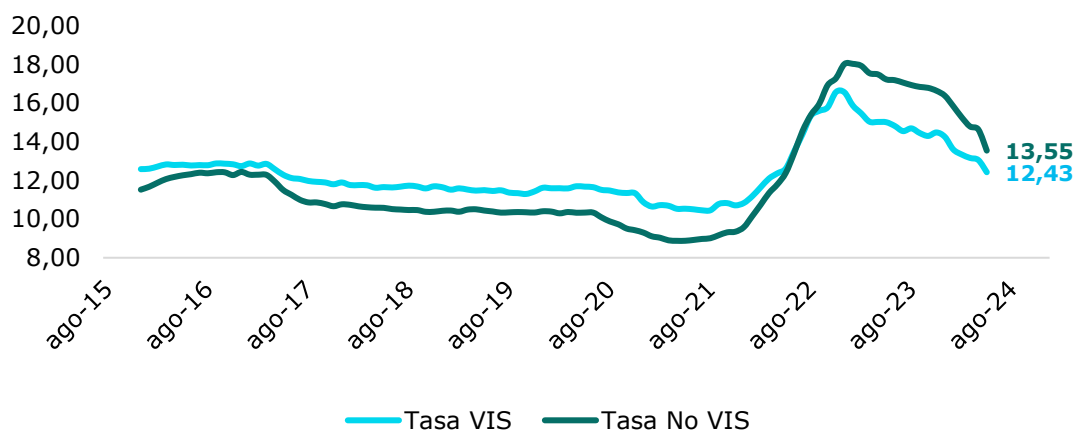
Fuente: OCDE

Por otro lado, debido a los niveles inflacionarios que se han observado en la economía colombiana desde 2022, el Banco de la República adoptó una política monetaria restrictiva, incrementando considerablemente su tasa de interés de intervención desde el 4% en enero de 2022 hasta llegar al 13,25% para diciembre de 2023. En consecuencia, las tasas de interés de largo plazo, como las de los créditos de vivienda, han aumentado en los últimos dos años. Si bien actualmente las tasas de interés han venido reduciéndose como efecto de la flexibilización de la política monetaria y la disminución de la inflación, el sector aún sufre las consecuencias del encarecimiento de la liquidez en el mercado hipotecario.

Este choque de liquidez ha afectado mayormente al segmento No VIS. Como se puede observar en el gráfico 3, la tasa de interés para la adquisición de No VIS era inferior a la VIS entre agosto de 2015 y agosto de 2022. No obstante, a partir de septiembre de 2022, la tasa de interés No VIS empezó a ser más alta que en el segmento VIS (gráfico 3).

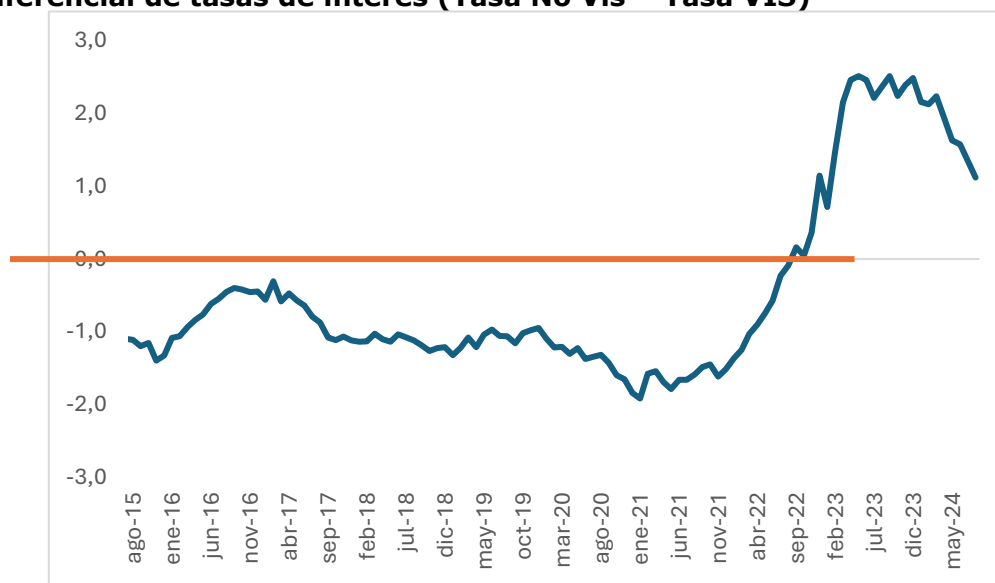
Gráfico 2. Tasas de interés promedio créditos de adquisición de vivienda en pesos

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 6.0, Fecha: 05/06/2023, Código: GPV-F-19



Fuente: Banco de la República

Gráfico 3. Diferencial de tasas de interés (Tasa No Vis - Tasa VIS)

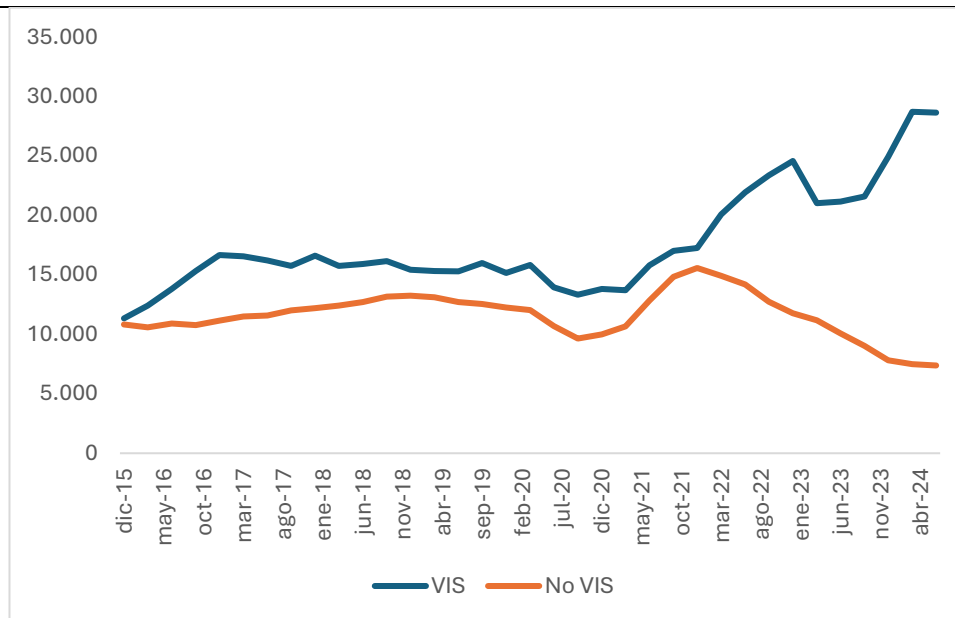


Fuente: Banco de la República, cálculos MVCT

Estas condiciones de tasa de interés se complementan con el estado de los desembolsos de créditos para adquisición de No VIS (Gráfico 4). En cuanto al número de créditos desembolsados, la dinámica se ha deteriorado en 2023 y 2024 de manera significativa. En el gráfico 4 se observa el número de desembolsos acumulados en los primeros dos semestres para cada año; se puede evidenciar un estancamiento y para 2023 y 2024 un bajo nivel, incluso por debajo de lo presentado en 2020 durante la pandemia.

Gráfico 4. Promedio móvil 12 meses de desembolsos de créditos por segmento de vivienda

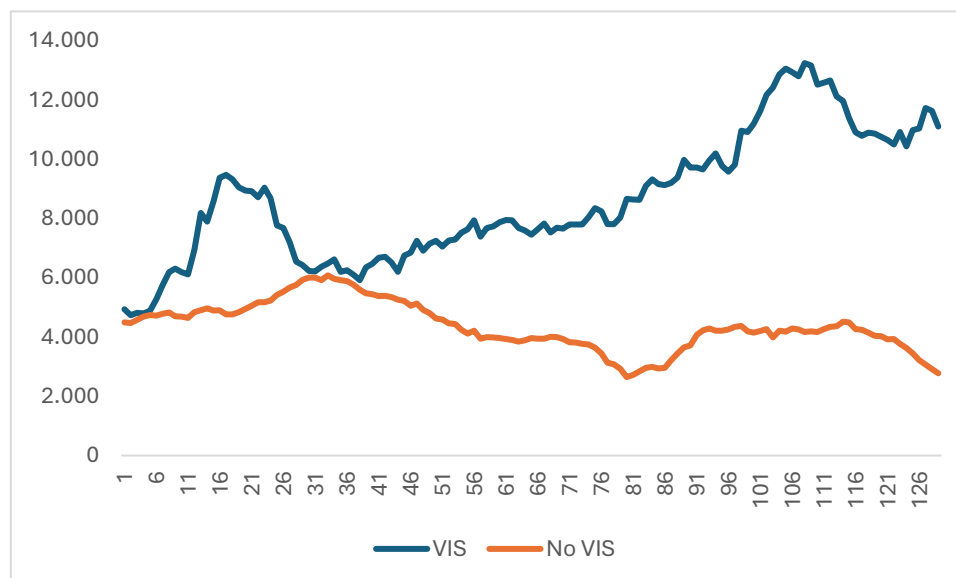
FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 6.0, Fecha: 05/06/2023, Código: GPV-F-19



Fuente: FIVI-DANE

En relación con la oferta de nuevas unidades habitacionales, el segmento No VIS presenta un rezago importante. Tal como se puede observar en el gráfico 4, la dinámica de iniciaciones de No VIS ha presentado estancamiento en los últimos años, el cual, se puede observar, ha sido más pronunciado que el segmento VIS.

Gráfico 5. Promedio móvil 12 meses de iniciaciones de VIS y No VIS



Fuente: FIVI - DANE

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 6.0, Fecha: 05/06/2023, Código: GPV-F-19

Las medidas para favorecer el mercado No VIS han sido históricamente contracíclicas, es decir, han sido un elemento clave en la recuperación del sector de edificaciones y los demás sectores asociados en un contexto económico desfavorable. En 2009 el Gobierno nacional hizo uso de los recursos del FRECH² para crear la cobertura de tasa de interés denominada como FRECH I, para hacer frente a la crisis económica global y al aumento de tasas de interés. Esta medida se reactivó en el 2011 y el 2016 respectivamente, para dinamizar el sector de edificaciones, con resultados positivos en términos de construcción de vivienda y generación de empleo tal como se detalla en la sección de antecedentes del documento CONPES 4002³.

Bajo este contexto presentado anteriormente, se hace imperante revisar el mercado de No VIS e identificar aquellos elementos regulatorios y estructurales que son susceptibles de ser modificados para el impulso del sector, siempre vigilando la estabilidad del mercado hipotecario y en general del sistema financiero.

Uno de estos elementos es la modificación regulatoria del RCI. La posibilidad de incrementar el RCI para el segmento No VIS al mismo nivel que actualmente se presenta en el segmento de vivienda VIS, presenta una oportunidad estratégica para impulsar y diversificar el mercado. Al equilibrar los límites de endeudamiento entre ambos segmentos, se fomentaría una mayor participación de los potenciales compradores en el mercado No VIS, generando así un impulso positivo en la expansión de la cartera hipotecaria. Este ajuste no solo contribuiría a la diversificación del portafolio crediticio de las entidades financieras, sino que también podría tener un impacto positivo en la generación de empleo en el sector de la construcción y bienes raíces, fortaleciendo aún más la dinámica económica del país.

Justificación

La lógica del RCI es prevenir que los establecimientos de crédito, en búsqueda de ampliar su mercado, asuman posiciones riesgosas al prestar recursos a hogares que no cuentan con los ingresos lo suficientemente altos para hacer frente al pago de la cuota del crédito. Idealmente, el RCI debe excluir solamente a los hogares que en efecto no tengan capacidad de pago y sean altamente riesgosos. No obstante, la medición del riesgo es una tarea multidimensional que tiene en cuenta factores adicionales al nivel de ingresos reportados por el hogar. De esta manera, el RCI podría estar teniendo errores de exclusión, hipótesis que más adelante se explicará, dado que podrían existir hogares que no representen un riesgo para la cartera y logren cubrir con sus obligaciones, aun cuando su RCI sea superior al 30%.

A continuación, la justificación para aumentar el límite del RCI para No VIS se centrará en cinco puntos principales: 1) el RCI estaría dejando por fuera del mercado a hogares con la capacidad para hacer frente con las obligaciones adquiridas, 2) La experiencia internacional muestra que niveles de RCI alrededor del 40% es apropiado, 3) No hay evidencia de que subir el RCI para el segmento VIS haya tenido un impacto negativo en la calidad de cartera, 4) No hay razón clara para subir el RCI en VIS y no hacerlo en el segmento No VIS y 5) El mercado No VIS necesita esta flexibilización para facilitar su recuperación en el marco de la reactivación económica.

- 1. El RCI estaría dejando por fuera del mercado a hogares con la capacidad para hacer frente con las obligaciones adquiridas*

² El FRECH (Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria) es un mecanismo del Gobierno Nacional que subsidia una parte de la tasa de interés de los créditos hipotecarios, facilitando el acceso a la vivienda, tanto VIS como No VIS.

³ <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Economicos/4002.pdf>

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 6.0, Fecha: 05/06/2023, Código: GPV-F-19

Para poder argumentar esta hipótesis se utilizarán dos enfoques. El primero consiste en simular un crédito hipotecario No VIS en condiciones de mercado actuales⁴ y establecer el ingreso mensual mínimo que un hogar debe tener para no quedar por fuera del mercado por superar el límite a la deuda establecido. Al aumentar dicho límite, el grupo de hogares, sean poseedores de vivienda o arrendatarios, sería el potencial aumento del tamaño del mercado; El segundo enfoque consiste en establecer el número de hogares de ese grupo que vive en arriendo y actualmente destina más del 30% del ingreso al canon de arrendamiento. Aquellos hogares que cuentan con ingresos entre esos dos límites y destinan más del 30% del ingreso al pago del canon, serían una muestra importante de los hogares que estarían quedando excluidos del mercado debido a la medida.

El impacto sobre la demanda potencial de incrementar el RCI del 30% al 40% es importante. En concreto, con las condiciones de mercado actuales y según cifras de la Gran Encuesta Integrada de los Hogares del DANE, el ingreso que debe tener un hogar para adquirir una vivienda de 390 SMMLV⁵ y que el valor de la cuota no supere el 30% de sus ingresos mensuales, es de \$9.000.000. Al aumentar el RCI al 40%, el hogar debe contar con ingresos superiores a \$6.800.000, una reducción en el requerimiento de ingresos del 33,3%. En el escenario actual, se estima que 1.030.000 hogares en Colombia que, teniendo únicamente en cuenta la restricción del RCI, pueden comprar una vivienda de 390 SMMLV; en el escenario alternativo el número de hogares aumenta en 553 mil hogares, lo que representa un crecimiento potencial de mercado del 53,7% una buena oportunidad de profundizar el mercado de No VIS.

Cuadro 1. Demanda potencial de vivienda No VIS por tenencia y valor de vivienda

Número de hogares que logran cierre financiero actualmente				Potencial número de hogares aumentando el RCI			
Tipo de tenencia	Urbano	Rural	Total	Tipo de tenencia	Urbano	Rural	Total
Propietario	584.269	19.168	603.437	Propietario	888.400	29.622	918.022
Arrendatario	342.683	3.009	345.692	Arrendatario	530.037	6.035	536.071
Usufructo	56.282	2.807	59.089	Usufructo	92.732	6.391	99.123
Otro	20.173	1.346	21.519	Otro	27.564	2.373	29.936
Total	1.003.406	26.331	1.029.737	Total	1.538.732	44.420	1.583.152

Aumento en 553.415 hogares

Fuente: elaboración DSH-MVCT con base en GEIH 2023-DANE

Bajo el segundo enfoque de análisis, y tomando como muestra la Encuesta de Calidad de Vida, el 32% de los hogares con ingresos medios (en los deciles 3 al 5) gastan más del 30% de sus ingresos en el pago del arriendo. Esta variable, que permite aproximarse a la capacidad de pago que tendría un hogar para destinar a una cuota mensual de crédito hipotecario, está sugiriendo que existe una oportunidad para que destinen ese mismo porcentaje a la compra de una vivienda propia. Así, esta medida no solo se traduce

⁴ Simulación con un préstamo del 46,4% del valor de la vivienda y tasa de interés del 13,6% a 240 meses.

⁵ Según cifras de Galería Inmobiliaria, el valor promedio en salarios mínimos de No VIS entre enero de 2019 y agosto de 2024 es de 390 salarios mínimos aproximadamente.

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 6.0, Fecha: 05/06/2023, Código: GPV-F-19

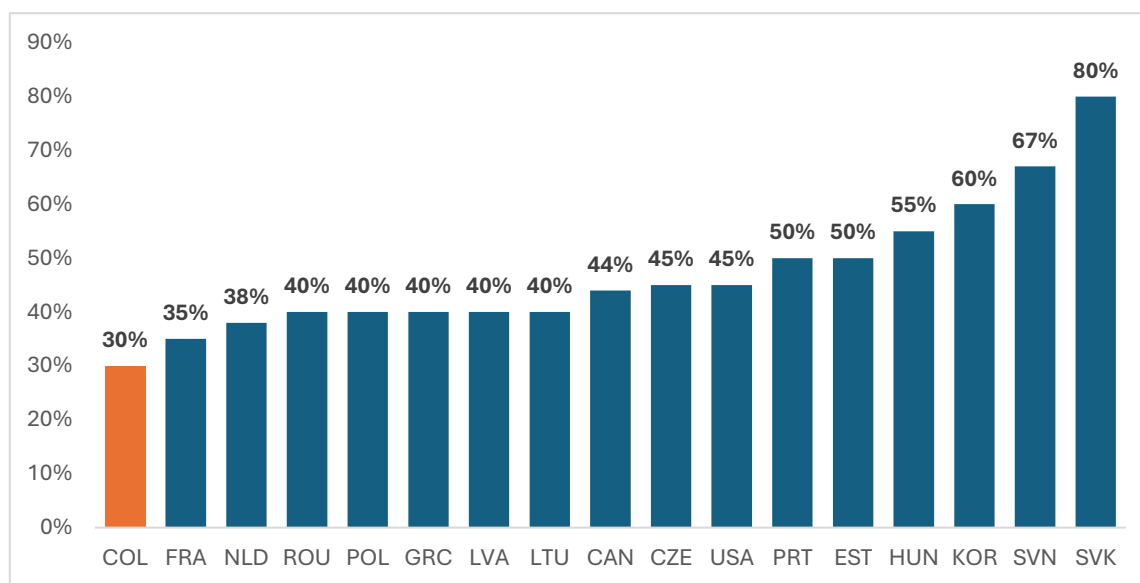
en mayores oportunidades para que estos hogares adquieran vivienda, sino que implica un impulso adicional a la construcción en el segmento No VIS.

2. La experiencia internacional muestra que niveles de RCI alrededor del 40% es apropiado

El promedio de RCI en la OCDE es muy superior al 30%

En comparación con otros países, es evidente que existen niveles más altos de RCI en algunos sistemas financieros, y, a pesar de ello, mantienen niveles saludables de calidad de cartera. Esto sugiere que la sostenibilidad del endeudamiento de la cartera hipotecaria no se rige exclusivamente por un único parámetro como el RCI, sino que está influenciada por la interacción de factores económicos, regulatorios y sociales específicos de cada nación.

Gráfico 6. RCI límite regulatorio para países pertenecientes a la OECD



Fuente: HOFINET con información de los bancos centrales

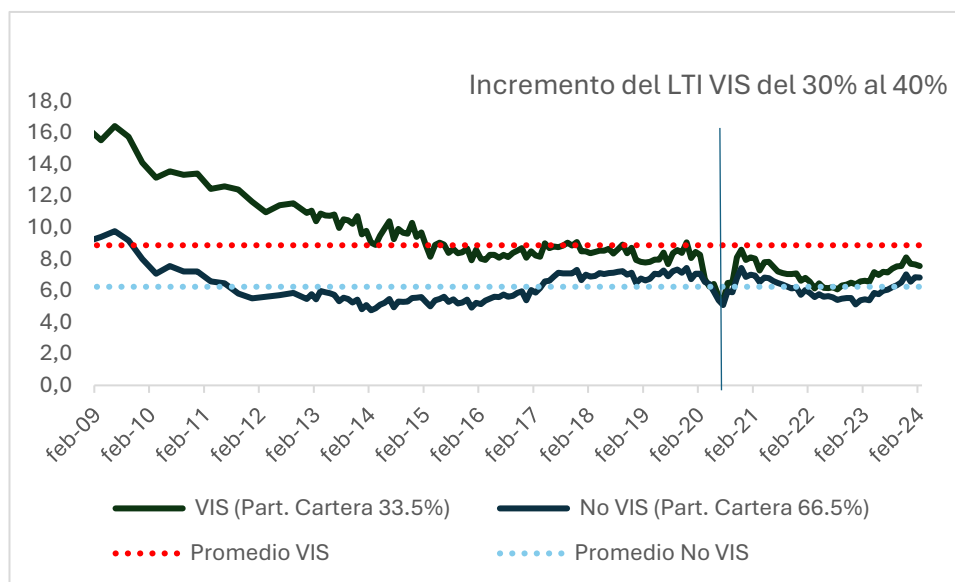
3. No hay evidencia clara de que subir el RCI para el segmento VIS en 2020 haya tenido un impacto negativo en la calidad de cartera

Una de las razones para implementar una medida macroprudencial como el RCI es proteger tanto a los hogares como el sistema financiero de las consecuencias del aumento en los niveles de riesgo en la cartera de vivienda. No obstante, los niveles de riesgo de la cartera están determinados por múltiples factores adicionales al RCI y que son de materia estructural de la economía y el mercado de vivienda.

En el reporte de estabilidad financiera del primer semestre de 2024, el Banco de la República señala que si bien el indicador de calidad por mora (ICM) ha venido elevándose, el ICM aún presenta niveles históricamente bajos, además que su aceleración se ha reducido por cuenta de una mejora en la calidad de cartera denominada en UVR. En el gráfico 5 se puede observar la comparación tanto en segmentos VIS y No VIS, como la moneda en la que está definida el crédito.

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 6.0, Fecha: 05/06/2023, Código: GPV-F-19

Gráfico 7. Indicador de calidad por mora (ICM) de la cartera por segmentos de vivienda.

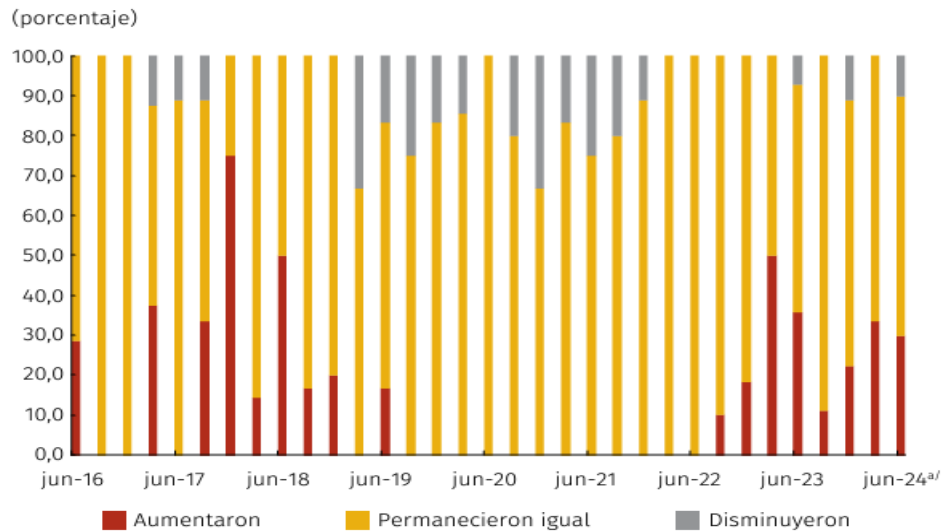


Fuente: Reporte de Estabilidad Financiera – Banco de la República

Si bien esto podría verse como una campana de alerta, es de destacar que en coyunturas como la actual el sistema financiero ha actuado con sobriedad y mesura. En el gráfico 6 se muestra el cambio en las exigencias en el otorgamiento de nuevos créditos de vivienda, surgidos a partir de la Encuesta trimestral sobre la situación del crédito en Colombia realizada por el Banco de la República. Por ejemplo, cerca del 30% de los establecimientos de crédito encuestados reportaron que en el último trimestre las exigencias aumentaron y tan solo el 10% respondió que disminuyeron. Allí se puede evidenciar que en los dos últimos años, las exigencias para el otorgamiento de nuevos créditos han aumentado, lo que podría evidenciar que el sistema financiero ha sido conservador en la coyuntura actual.

Gráfico 8. Exigencias en otorgamiento de nuevos créditos.

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 6.0, Fecha: 05/06/2023, Código: GPV-F-19

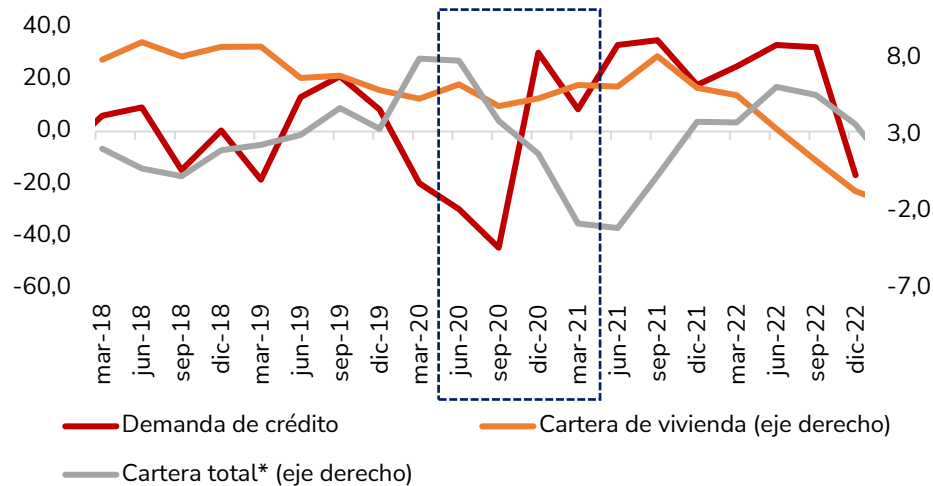


Fuente: Reporte de Estabilidad Financiera – Banco de la República

4. La ampliación al 40% del RCI para el segmento VIS dinamizó la demanda de crédito y favoreció el dinamismo de la actividad económica

Como se observa en el Gráfico 9, en 2021, tras la modificación a la regulación del RCI para el segmento VIS, los establecimientos de crédito reportaron un aumento en la demanda de crédito para la modalidad de vivienda. Esto se reflejó en un notable dinamismo de la cartera de vivienda en términos reales, pese a la contracción observada en la cartera total durante gran parte del 2021.

Gráfico 9. Percepción de la demanda de crédito de vivienda y crecimiento anual de la cartera real (%)



Fuente: Encuesta de la situación del crédito - Banco de la República y Superintendencia Financiera de Colombia.

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 6.0, Fecha: 05/06/2023, Código: GPV-F-19

El buen dinamismo de la cartera de vivienda podría atribuirse principalmente al comportamiento de las ventas de VIS, que en 2021 aumentaron 46,4% respecto a 2019, superando en 36,4pps el incremento en las ventas del segmento No VIS (10%) para este mismo periodo. Cabe destacar que, aunque las tasas de interés para las VIS han sido históricamente más bajas que las de las viviendas No VIS⁶, en 2021 esta diferencia se ubicó en un promedio de -1,6pps, lo que indica una mayor tasa para la adquisición de VIS para este periodo (10,7%)⁷. Esto sugiere que otros factores, como la modificación de las políticas regulatorias y el ajuste en el límite de RCI VIS podrían haber tenido un impacto significativo en el comportamiento de la cartera de vivienda, especialmente de la VIS.

En este sentido, la modificación del RCI No VIS podría contribuir a la política de reactivación económica que adelanta el Gobierno nacional. El sector de la construcción, particularmente el de la vivienda, genera empleos directos y tiene un impacto significativo en la generación de valor agregado debido a sus elevados multiplicadores económicos. El sector de edificaciones⁸ se caracteriza por sus fuertes encadenamientos productivos y de empleo, al demandar insumos y servicios de los sectores industrial, comercial y profesional. Este dinamismo se refleja en un multiplicador económico de 2,2, superior al de la economía en su conjunto (2,0), donde por cada mil millones se generan 2,2 miles de millones de pesos adicionales y 22,6 mil empleos. Además, potenciar este sector no solo impulsa la actividad económica, sino que también mejora el bienestar social, ya que un mayor acceso a viviendas de calidad promueve la estabilidad social y económica, convirtiéndose en un activo seguro ante riesgos financieros futuros.

5. No hay razón clara para subir el RCI en VIS y no hacerlo en el segmento No VIS

En los anteriores gráficos se puede observar que en términos generales la cartera VIS es más riesgosa que la No VIS. Esto puede ser debido a las condiciones propias de los hogares que adquieren VIS en comparación de aquellos que hacen parte del mercado No VIS: cuentan con menores ingresos en promedio y mayor volatilidad de estos. De esta manera, manteniendo lo demás constante, es más razonable flexibilizar una medida macroprudencial en la cartera menos riesgosa que en este caso es la No VIS, de tal manera que se minimiza el error de sacar del mercado a hogares que no se evidencia representan un riesgo para el sistema, cuya proporción es mayor que en el segmento VIS.

6. El impacto que tendría aumentar el RCI No VIS en la reactivación económica y la generación de empleo es alto

La financiación de la vivienda No VIS tiene un impacto significativo en la economía debido a su alto potencial de generación de empleo y efecto multiplicador. En Colombia, el sector de la construcción cuenta con un multiplicador del gasto de 2.29⁹, lo que significa que por cada peso invertido se genera un valor agregado de 2.29 pesos en la economía. Esto se debe a los amplios encadenamientos hacia atrás que el sector establece con otros sectores como la producción de materiales de construcción, transporte y servicios financieros, entre otros. Además, la construcción de vivienda No VIS impulsa la demanda de empleo tanto directo (mano de obra) como indirecto (empleos en las industrias relacionadas), lo que refuerza su papel como motor de crecimiento económico.

⁶ En promedio, los años entre 2003 y 2024, la tasa de colocación para la adquisición de No VIS ha sido superior en 0,2pps a la tasa de interés para la adquisición de VIS.

⁷ Datos de la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol).

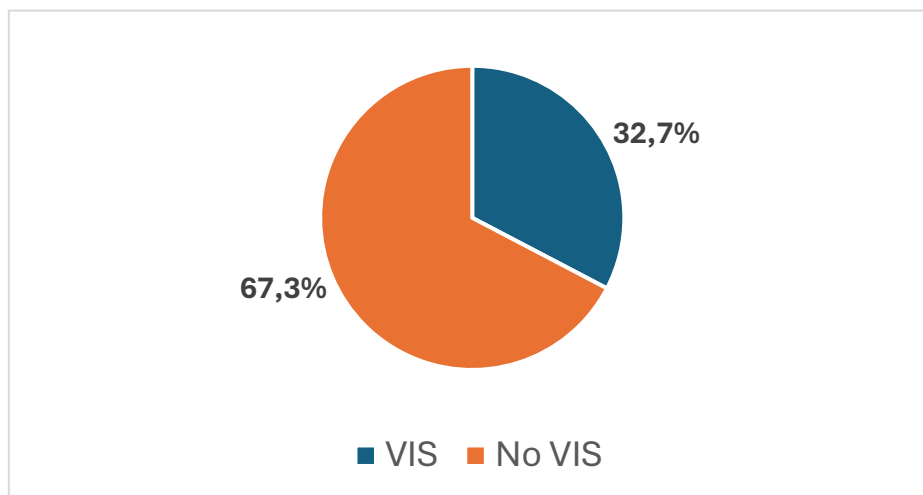
⁸ Compuesto por las edificaciones residenciales y no residenciales.

⁹ CONPES 4002

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 6.0, Fecha: 05/06/2023, Código: GPV-F-19

La importancia para el sector de la construcción de la vivienda No VIS queda expresada en la composición de la cartera hipotecaria. La vivienda No VIS representa el 67,3% como se puede observar en el gráfico 7, de manera que el potencial de profundización de cartera hipotecaria a través de la No VIS es significativo.

Gráfico 10. Composición cartera hipotecaria



Fuente: CHV – DANE con corte al segundo trimestre de 2024

Propuesta de ajuste

Modificar el inciso primero del literal b) del artículo 2.1.11.1. del Decreto 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio que determina que el límite de la primera cuota del crédito de vivienda individual a largo plazo es del 30% para el segmento No VIS. La propuesta es aumentar este límite al 40%, para equipararlo con la primera cuota de crédito para el segmento VIS.

En las mesas técnicas realizadas entre el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio para la construcción de la iniciativa normativa, se llegó al consenso de que, por la relevancia de la medida y su impacto en la calidad de la cartera No VIS, así como en la originación de nuevos créditos para este segmento, es fundamental realizar un seguimiento continuo a los indicadores de calidad de cartera y los desembolsos de créditos para el segmento.

Este seguimiento permitirá monitorear la implementación de la medida y conforme con las facultades otorgadas al Gobierno nacional, este entonces sugiera mantener o cambiar la regulación de manera informada para garantizar su efectividad y sostenibilidad en el tiempo. En este contexto, se espera que las entidades competentes, como el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y la Superintendencia Financiera de Colombia realicen las acciones de seguimiento necesarias, en el marco de sus competencias, coordinando los procedimientos y mecanismos pertinentes con base en la información disponible y los resultados obtenidos.

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 6.0, Fecha: 05/06/2023, Código: GPV-F-19

Adicionalmente, dichas entidades podrán tener en cuenta la Guía Metodológica para la Elaboración de Análisis de Impacto Normativo (AIN) del DNP como herramienta de apoyo para estructurar el seguimiento y evaluación de la medida regulatoria, propendiendo por un análisis técnico y riguroso.

1. AMBITO DE APLICACIÓN Y SUJETOS A QUIENES VA DIRIGIDO

Entidades financieras
Ciudadanía y público en general.

2. VIABILIDAD JURÍDICA

El numeral 6 del artículo 17 de la Ley 546 de 1999 establece lo siguiente:

"La primera cuota del préstamo no podrá representar un porcentaje de los ingresos familiares superior al que establezca, por reglamento, el Gobierno Nacional."

De lo anterior, se tiene que esta disposición otorga al Gobierno nacional la responsabilidad de definir, a través de reglamentación, el porcentaje máximo que la primera cuota de un crédito hipotecario puede representar frente a los ingresos familiares.

Para implementar lo dispuesto en la Ley 546 de 1999, el Gobierno expidió el Decreto 145 de 2000, el cual especificaba en su artículo 1 que la primera cuota del crédito hipotecario no podrá superar el 30% de los ingresos familiares. Aun cuando este Decreto ya se encuentra derogado, este fue el primer desarrollo reglamentario que materializó el límite de la primera cuota en términos específicos. Posteriormente, en el año 2008, el Decreto 3760 modificó el artículo 1 del Decreto 145 de 2000, manteniendo el límite del 30% de los ingresos familiares para la primera cuota del crédito hipotecario, lo que subraya la intención del regulador de no permitir que los prestatarios comprometan una parte excesiva de sus ingresos en la primera cuota del crédito hipotecario.

No obstante, se realizó una modificación a la regla y mediante el Decreto 257 de 2021, incorporado en el Decreto 1077 de 2015 se introdujo un ajuste importante, particularmente en lo que respecta a la financiación de vivienda de interés social. En efecto, en el artículo 2.1.11.1. se la reglamentación elevó el LTI al 40% para la compra de vivienda de interés social VIS, con el objetivo de impulsar este segmento de vivienda.

En conclusión, la viabilidad jurídica para expedir el presente proyecto de decreto se fundamenta en la facultad otorgada al Gobierno Nacional por el numeral 6 del artículo 17 de la Ley 546 de 1999, que le confiere la responsabilidad de reglamentar el porcentaje máximo que la primera cuota de un crédito hipotecario puede representar respecto a los ingresos familiares. Esta facultad ha sido previamente ejercida a través de los Decretos 145 de 2000, 3760 de 2008 y 257 de 2021, los cuales han establecido y ajustado dicho límite en concordancia con las condiciones económicas y sociales del país. El nuevo proyecto de decreto busca continuar con el desarrollo de estas disposiciones legales, ajustando el límite de la primera cuota para vivienda No VIS al 40%, en aras de mejorar el acceso a la vivienda y dinamizar el sector inmobiliario, sin comprometer la estabilidad financiera.

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
 Versión: 6.0, Fecha: 05/06/2023, Código: GPV-F-19

3. IMPACTO ECONÓMICO

La modificación del RCI No VIS podría contribuir a la política de reactivación económica que adelanta el Gobierno nacional. El sector de la construcción, particularmente el de la vivienda, genera empleos directos y tiene un impacto significativo en la generación de valor agregado debido a sus elevados multiplicadores económicos. El sector de edificaciones se caracteriza por sus fuertes encadenamientos productivos y de empleo, al demandar insumos y servicios de los sectores industrial, comercial y profesional. Este dinamismo se refleja en un multiplicador económico de 2,2, superior al de la economía en su conjunto (2,0), donde por cada mil millones se generan 2,2 miles de millones de pesos adicionales y 22,6 mil empleos. Además, potenciar este sector no solo impulsa la actividad económica, sino que también mejora el bienestar social, ya que un mayor acceso a viviendas de calidad promueve la estabilidad social y económica, convirtiéndose en un activo seguro ante riesgos financieros futuros.

4. VIABILIDAD O DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

No tiene impacto presupuestal

5. IMPACTO MEDIOAMBIENTAL O SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN

No tiene impacto medioambiental o sobre el patrimonio cultural de la Nación.

6. ESTUDIOS TÉCNICOS QUE SUSTENTEN EL PROYECTO NORMATIVO

Estudios elaborados por la DSH del MVCT, relacionados en la sección 1 "antecedentes y razones de oportunidad y conveniencia que justifican su expedición" de esta memoria justificativa.

ANEXOS:

Certificación de cumplimiento de requisitos de consulta, publicidad y de incorporación en la agenda regulatoria <i>(Firmada por el servidor público competente –entidad originadora)</i>	X
Concepto(s) de Ministerio de Comercio, Industria y Turismo <i>(Cuando se trate de un proyecto de reglamento técnico o de procedimientos de evaluación de conformidad)</i>	N/A
Informe de observaciones y respuestas <i>(Análisis del informe con la evaluación de las observaciones de los ciudadanos y grupos de interés sobre el proyecto normativo)</i>	X
Concepto de Abogacía de la Competencia de la Superintendencia de Industria y Comercio <i>(Cuando los proyectos normativos tengan incidencia en la libre competencia de los mercados)</i>	N/A
Concepto de aprobación nuevos trámites del Departamento Administrativo de la Función Pública <i>(Cuando el proyecto normativo adopte o modifique un trámite)</i>	N/A
Otro	N/A

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 6.0, Fecha: 05/06/2023, Código: GPV-F-19

<i>(Cualquier otro aspecto que la entidad originadora de la norma considere relevante o de importancia)</i>	
---	--

Aprobó:

NELSON ALIRIO MUÑOZ LEGUIZAMON

Jefe Oficina Asesora Jurídica
Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

JOSE ALEJANDRO BAYONA CHAPARRO

Director del Sistema Habitacional
Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio