

Entidad originadora:	<i>Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio</i>
Fecha (dd/mm/aa):	<i>Indique la fecha en que se presenta a Secretaría Jurídica de Presidencia</i>
Proyecto de Decreto/Resolución:	Proyecto de Decreto: <i>“Por el cual se adiciona la Sección 5 al Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con las condiciones especiales para la realización de intervenciones en las modalidades de mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva o construcción en sitio propio que sean objeto de subsidio familiar de vivienda, y se dictan otras disposiciones”</i>

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

El artículo 51 de la Constitución Política de Colombia, reconoce el derecho a una vivienda digna, para lo cual determina que 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 los programas de vivienda.

De esta manera, la manera en que el Estado garantiza el derecho a una vivienda digna es mediante la oferta de planes y programas de vivienda de interés social.

El artículo 6º de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011, define el subsidio familiar de vivienda como un aporte estatal en dinero o en especie, otorgado por una sola vez al beneficiario con el objeto de facilitar el acceso a una solución de vivienda de interés social o prioritario.

En consecuencia, la oferta de planes y programas de vivienda de interés social se realiza mediante el otorgamiento del subsidio familiar de vivienda, ya sea mediante la financiación de dinero o mediante la entrega en especie de la vivienda o sus materiales al beneficiario.

Respecto a la vivienda de interés social, se debe destacar que esta se encuentra definida en el artículo 91 de la Ley 388 de 1997 de la siguiente manera:

“Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda.

En todo caso, los recursos en dinero o en especie que destinen el Gobierno Nacional, en desarrollo de obligaciones legales, para promover la vivienda de interés social se dirigirá prioritariamente a atender la población más pobre del país, de acuerdo con los indicadores de necesidades básicas insatisfechas y los resultados de los estudios de ingresos y gastos. (...).”

Atendiendo lo dispuesto en este artículo, la vivienda de interés social es aquella que se orienta a garantizar el derecho a la vivienda de los hogares con menores ingresos y los recursos que se destinen

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE ESPACIO URBANO Y TERRITORIAL
Versión: 7.0 Fecha: 10/07/2024 Código: GPD-F-01

para promover este tipo de vivienda se deberán priorizar para atender a la población más pobre del país.

Por otra parte, el artículo 99 de la referida ley establece que, para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión, se requiere de manera previa de la licencia urbanística correspondiente.

En esta medida, por regla general y salvo excepciones expresamente establecidas en la Ley, toda obra de construcción de edificaciones, entre otras actuaciones, requiere de la obtención previa de una licencia urbanística para su ejecución.

Teniendo en cuenta la importancia constitucional y social que involucra la financiación y construcción de vivienda de interés social, es importante lograr la optimización de recursos y tiempos para la ejecución de proyectos de tal manera que esto permita aumentar la inversión en los subsidios y reducir costos en los trámites requeridos.

Al respecto, el artículo 3 de la Ley 1437 de 2011, establece los principios que rigen los procedimientos administrativos, dentro de los cuales es importante destacar el siguiente:

"2. En virtud del principio de igualdad, las autoridades darán el mismo trato y protección a las personas e instituciones que intervengan en las actuaciones bajo su conocimiento. No obstante, serán objeto de trato y protección especial las personas que por su condición económica, física o mental se encuentran en circunstancias de debilidad manifiesta."

Teniendo en cuenta este principio, y la optimización de recursos y tiempos relacionados con la ejecución de obras en proyectos que son objeto del subsidio familiar de vivienda, se deben adoptar disposiciones que permitan al Gobierno nacional realizar una mayor inversión sin desproteger los derechos de las personas.

Es así como de conformidad con el artículo 2 de la Ley 2079 de 2021, la política de vivienda y hábitat debe establecer mecanismos que permitan reducir el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo en Colombia, amén de facilitar el acceso a la vivienda y hábitat en condiciones dignas de equidad, transparencia y enfoque diferencial, teniendo en cuenta las particularidades de los territorios y de las poblaciones en ellos asentadas.

En desarrollo de lo anterior, es que el artículo 301 del Plan Nacional de Desarrollo "Colombia Potencia Mundial de la Vida" 2022-2026, en adelante Plan Nacional de Desarrollo, adicionó el parágrafo 6 al artículo 6 de la Ley 3ª de 1991, el cual consagra que el Gobierno nacional por iniciativa del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, establecerá las condiciones especiales para autorizar la ejecución de intervenciones y la verificación del cumplimiento de las normas técnicas de construcción que apliquen a la intervención que se desarrolle en las modalidades de mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva o construcción en sitio propio para los casos en que aplique el otorgamiento del subsidio familiar de vivienda, buscando con ello mejorar las condiciones cualitativas de las viviendas, sin que sea necesario contar con licencia de construcción.

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE ESPACIO URBANO Y TERRITORIAL
Versión: 7.0 Fecha: 10/07/2024 Código: GPD-F-01

Acorde con el mandato establecido en el artículo 301 del Plan Nacional de Desarrollo, es necesario identificar los parámetros bajo los cuales operará la autorización para la ejecución de las intervenciones que sean objeto de subsidio familiar de vivienda en las modalidades de mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva o construcción en sitio propio, estableciendo los lineamientos, condiciones y procedimientos para su operación.

Con la reglamentación del artículo 301 del Plan Nacional de Desarrollo se busca facilitar, a partir de la autorización que se requiere, la realización de las intervenciones que se desarrollen en las modalidades de mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva o construcción en sitio propio, procurando mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas de los hogares beneficiarios de estos subsidios, sin que ello implique el desconocimiento de las normas urbanísticas, de los planes de ordenamiento territorial y las normas técnicas de construcción.

Asimismo, el artículo 301 del Plan Nacional de Desarrollo, contempla también la posibilidad de la realización de las intervenciones sin acto de reconocimiento, que aplicará cuando se trate de las modalidades de subsidio de mejoramiento de vivienda y vivienda progresiva, lo que facilitará igualmente mejorar las condiciones de habitabilidad de este tipo de vivienda, cumpliendo con las condiciones mínimas del derecho fundamental a una vivienda digna acorde con las disposiciones del artículo 51 de la Constitución Nacional y los lineamientos jurisprudenciales de la Corte Constitucional, en sus múltiples pronunciamientos, en los cuales se ha indicado que la "habitabilidad", "debe ser entendida *"en condiciones de salubridad, funcionalidad, privacidad y seguridad, comportando responsabilidad de calidad, estabilidad y titularidad por parte del Estado y los urbanizadores."* (Sentencia T-583/13).

Así, con la reglamentación del artículo 301 del Plan Nacional de Desarrollo, se busca implementar el uso de una certificación que se denominará "Carta de Responsabilidad", que hará las veces de licencia de construcción y será la autorización para la realización de las intervenciones objeto de subsidio familiar de vivienda en las modalidades de mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva o construcción en sitio propio, buscando beneficiar a los hogares que no cuentan con los recursos suficientes para asumir el costo de una licencia de construcción y consecuentemente garantizar las condiciones dignas de habitabilidad de sus viviendas.

Para los casos en los cuales se trate de subsidio de vivienda en las modalidades de mejoramiento de vivienda y vivienda progresiva y se requiera aplicar la excepción del acto de reconocimiento de edificaciones, la certificación de que trata el párrafo anterior, contendrá el acto de reconocimiento de la edificación existente, siempre que se cumpla con el uso del suelo establecido en el plan de ordenamiento territorial y las normas de construcción sismo-resistente. Cuando quiera que existan viviendas en mampostería se deberá aplicar la evaluación y reducción de la vulnerabilidad sísmica adoptada mediante el Decreto 1401 de 2023, teniendo en cuenta las condiciones especiales bajo las cuales normalmente se encuentran construidas este tipo de viviendas, y las carencias con las cuales normalmente se construyen. Asimismo, existen casos en los cuales se encuentren viviendas construidas sin licencia en sitio propio, lo cual es común en el territorio nacional, dada la precariedad económica en la que viven muchos de nuestros hogares, para lo cual aplicará la carta de responsabilidad.

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE ESPACIO URBANO Y TERRITORIAL
Versión: 7.0 Fecha: 10/07/2024 Código: GPD-F-01

En ese orden de ideas, la certificación en mención, autorizará al promotor o ejecutor del programa o proyecto para adelantar las intervenciones en las viviendas que hayan sido objeto del subsidio familiar de vivienda en las modalidades de mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva o construcción en sitio propio, la cual será expedida, en el caso de los programas llevados a cabo por Fonvivienda, por los interventores, supervisores o prestadores de asistencia técnica.

Igualmente, la reglamentación pretende que la construcción de vivienda de interés social y prioritaria a través de la modalidad de autoconstrucción del programa de Autogestión pueda aplicar las disposiciones del artículo 301 del Plan Nacional de Desarrollo. Ello facilitará el acceso de los hogares al subsidio familiar de vivienda, al permitir la participación de la comunidad directamente en la construcción de su vivienda.

En este orden y a efectos de facilitar la aplicabilidad del proyecto reglamentario se estructurará una estrategia de fortalecimiento de capacidades, tanto a las entidades otorgantes del subsidio familiar como a los profesionales participantes.

2. AMBITO DE APLICACIÓN Y SUJETOS A QUIENES VA DIRIGIDO

El ámbito de aplicación del proyecto de decreto es de nivel nacional.

La reglamentación le será aplicable a las entidades otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda, Gobierno nacional, entes territoriales y Cajas de Compensación Familiar, en las modalidades de mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva o construcción en sitio, para la ejecución de las intervenciones y la verificación del cumplimiento de las normas técnicas de construcción, como para los beneficiarios de estos subsidios, así también para los promotores, ejecutores, gestores y constructores.

Se establece la aplicabilidad facultativa por parte de los entes territoriales, al tener en cuenta que el ente territorial puede contar dentro de su estructura administrativa y financiera con el recurso humano o fiscal suficiente para realizar el trámite de licencias urbanísticas y que esto resulte más eficiente para la ejecución del proyecto en el municipio. Así, se permite que el ente territorial pueda determinar acorde con sus condiciones particulares la aplicación o no de lo dispuesto en el decreto. En igual sentido será facultativo para las Cajas de Compensación Familiar.

Asimismo, la presente reglamentación no será aplicable al sector rural, para la ejecución de soluciones individuales de vivienda de interés social y prioritario rural, nuevas o mejoradas, teniendo en cuenta lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 9 del Decreto-Ley 890 de 2017, según el cual no se requiere de la obtención de licencia de construcción.

3. VIABILIDAD JURÍDICA

3.1 Análisis de las normas que otorgan la competencia para la expedición del proyecto normativo

El artículo 301 de la Ley 2294 de 2023, al adicionar un parágrafo al artículo 6 de la Ley 3 de 1991, faculta al Gobierno Nacional para establecer las condiciones especiales para autorizar la ejecución de intervenciones y la verificación del cumplimiento de las normas técnicas de construcción que apliquen a la intervención que se desarrolle en las modalidades de mejoramiento de vivienda,

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
 PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE ESPACIO URBANO Y TERRITORIAL
 Versión: 7.0 Fecha: 10/07/2024 Código: GPD-F-01

vivienda progresiva o construcción en sitio propio.

3.2 Vigencia de la ley o norma reglamentada o desarrollada

La Ley 2294 de 2023, "Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022- 2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida", se encuentra vigente desde el 19 de mayo de 2023, publicada en el Diario Oficial No. 52.400 de fecha 19 de mayo de 2023

3.3. Disposiciones derogadas, subrogadas, modificadas, adicionadas o sustituidas

Por medio del artículo 301 de la Ley 2294 de 2023, se adicionó el párrafo 6 al artículo 6 de la Ley 3ª de 1991.

Se adiciona la Sección 5 al Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015.

3.4 Revisión y análisis de la jurisprudencia que tenga impacto o sea relevante para la expedición del proyecto normativo (órganos de cierre de cada jurisdicción)

No aplica

3.5 Circunstancias jurídicas adicionales

No aplica

4. IMPACTO ECONÓMICO (Si se requiere)

El presente decreto no genera impacto económico en los destinatarios de la norma.

5. VIABILIDAD O DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL (Si se requiere)

No se requiere identificar los costos fiscales del proyecto normativo ni la fuente para la financiación, pues en este caso el proyecto no genera impacto presupuestal.

6. IMPACTO MEDIOAMBIENTAL O SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN (Si se requiere)

Las disposiciones contenidas en el proyecto de decreto no tienen los referidos impactos.

7. ESTUDIOS TÉCNICOS QUE SUSTENTEN EL PROYECTO NORMATIVO (Si cuenta con ellos)

No aplica

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
 PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE ESPACIO URBANO Y TERRITORIAL
 Versión: 7.0 Fecha: 10/07/2024 Código: GPD-F-01

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>	<i>(Marque con una x)</i>
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>	<i>(Marque con una x)</i>
Concepto de aprobación nuevos trámites del Departamento Administrativo de la Función Pública <i>(Cuando el proyecto normativo adopte o modifique un trámite)</i>	<i>(Marque con una x)</i>
Otro <i>(Cualquier otro aspecto que la entidad originadora de la norma considere relevante o de importancia)</i>	<i>(Marque con una x)</i>

Aprobó: **XXXXXXXXXX**

Nombre y firma del Jefe de la Oficina Jurídica

Nombre y firma del (los) servidor(es) público(s) responsables en la entidad cabeza del sector administrativo que lidera el proyecto normativo

Nombre y firma del (los) servidor(es) público(s) responsables de otras entidades