



Entidad originadora:	Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
Fecha (dd/mm/aa):	Mayo de 2022
Proyecto de Decreto/Resolución:	Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en relación con el precio máximo de la vivienda de interés social

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

De acuerdo con el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, el precio máximo de la vivienda de interés social – VIS, será fijado por el Gobierno nacional a través del Plan Nacional de Desarrollo.

En este sentido, es claro que el legislador se ocupó de disponer los términos en los que es posible hacer una revisión al precio máximo de la VIS, indicando que la misma solamente puede hacerse por el Gobierno nacional a través del Plan Nacional de Desarrollo.

En aplicación de esta disposición, el artículo 85 de la Ley 1955 de 2019 “por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018 – 2022”, determinó que el precio máximo de la VIS es de 135 SMLMV. Excepcionalmente este precio puede ser de 150 SMLMV para los municipios y distritos que conformen aglomeraciones urbanas de que trata el documento CONPES 3819 de 2014 con más de un millón de habitantes, en los que se logre comprobar presiones en el valor del suelo que generen dificultades en la provisión de vivienda de interés social.

Para dar aplicación a esta norma, se llevó a cabo un estudio para establecer los criterios de influencia en el valor del suelo cuya aplicación permitiera la selección de municipios y distritos sobre los que se aplicará la excepción contenida en la norma con rango de ley.

Así las cosas, la selección de las zonas se llevó a cabo empleando los criterios la tasa de conmutación laboral del municipio con respecto al núcleo de la aglomeración y la actividad económica residencial.

En concreto, la aplicación de estos criterios se hizo de la siguiente manera:

- (1) municipios en donde la tasa de conmutación con el núcleo es mayor o igual al 10%,
- (2) municipios con un número de unidades licenciadas inferior a 50 unidades en el periodo 2005-2019 no serán sujetos del ajuste del tope VIS,
- (3) municipios en donde la tasa de conmutación con el núcleo es inferior al 10%, pero presentan un número de unidades VIS licenciadas superior a 1.000 en el periodo 2005-2019 son incluidos en el ajuste.

Como resultado de lo anterior, fue expedido el Decreto 1467 de 2019, el cual elevó a norma reglamentaria, el listado de los municipios y distritos que cumplieron con lo dispuesto anteriormente. El resultado del decreto, es establecer un tope diferencial de 150 salarios mínimos para 45 municipios ubicados en las 6 aglomeraciones urbanas que para el momento contaban con una población de más de 1.000.000 de habitantes. Por la aplicación de los criterios antes mencionados, el total de los 70 municipios de las 6 aglomeraciones urbanas no fue incluido.

Tabla 1: Aglomeraciones urbanas con más de un millón de habitantes



Aglomeración	Municipios
Bogotá (14 municipios)	Bogotá, Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, La Calera, Madrid, Mosquera, Sibaté, Soacha, Tabio, Tocancipá, Zipaquirá
Medellín (9 municipios)	Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella, Medellín, Sabaneta
Cali (5 municipios)	Cali, Candelaria, Jamundí, Puerto Tejada, Yumbo
Barranquilla (10 municipios)	Barranquilla, Galapa, Malambo, Palmar de Varela, Ponedera, Sabanagrande, Sabanalarga, Santo Tomás, Sitionuevo, Soledad
Cartagena (3 municipios)	Cartagena, Clemencia, Turbaco
Bucaramanga (4 municipios)	Bucaramanga, Floridablanca, Girón, Piedecuesta

Fuente: DANE - Proyecciones de población con base en el Censo Nacional de Población y Vivienda 2018

Justificación ampliación tope VIS:

El incentivo a la vivienda de interés social (VIS) ha sido una parte central de la estrategia de política de vivienda impulsada por el Gobierno nacional. Reconociendo la importante labor que tiene este segmento de vivienda en la mejoría de las condiciones de vida de un amplio segmento de la población que se encuentra en déficit habitacional, desde agosto de 2018 se han implementado una serie de medidas que facilitan el acceso a la vivienda de interés social (VIS) y generan un contexto propicio en el mercado de vivienda, permitiendo a este alcanzar una dinámica sin precedentes.

En primer lugar, el Gobierno nacional ha ampliado y fortalecido la oferta institucional de programas de subsidios familiares de vivienda, encabezada por el exitoso programa Mi Casa Ya. Sobre este programa se realizaron cambios normativos que, de la mano del compromiso institucional, han ampliado su alcance. Puntualmente, se habilitó la concurrencia de subsidios con los otorgados por las Cajas de Compensación Familiar y la complementariedad de subsidios con los otorgados por entes territoriales. A su vez, se ha trabajado por garantizar la continuación del programa más allá del periodo de gobierno, asegurando recursos hasta el año 2025.

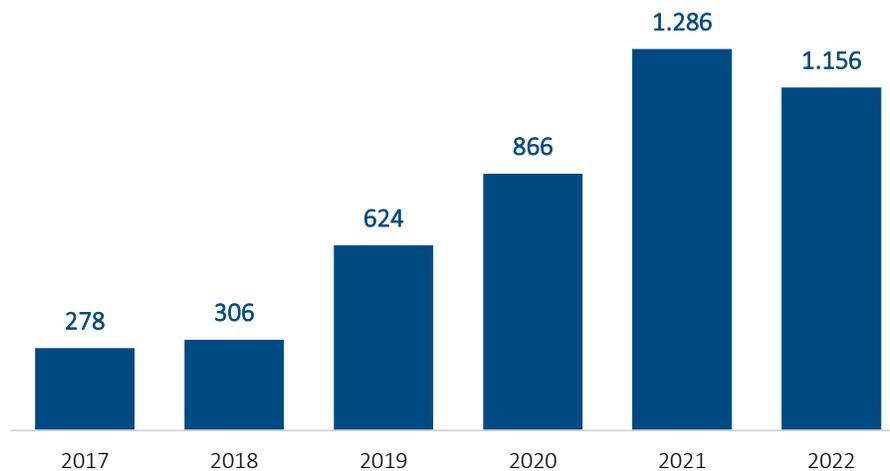
Por su parte, con la expedición del Decreto 257 de 2021 se permitió financiar hasta el 80% del valor del inmueble en los créditos destinados a la financiación de vivienda de interés social y se reguló el aumento de la relación de ingreso del hogar y la cuota del crédito de vivienda de interés social u operación de leasing habitacional, del 30% al 40%. Esto ha facilitado el acceso a financiación para hogares del país que previamente no podían acceder al crédito porque tenían la restricción de disposición de sus ingresos. Así mismo, la Ley de Vivienda y Hábitat eliminó las barreras al acceso a los subsidios otorgados por el Gobierno nacional y, por medio del Decreto 739 de 2021, se permitió que las viviendas que se adquieren con subsidio familiar de vivienda puedan ser enajenadas sin aplicación de la restricción de 10 años que se encontraba en la Ley 3 de 1991.



No obstante, la pandemia de Covid-19 y sus efectos sobre el tejido socioeconómico motivaron la necesidad de aumentar los esfuerzos de política. En 2020, el Gobierno nacional anunció un ambicioso paquete de 200 mil subsidios, de los cuales 100 mil eran dirigidos a la compra de vivienda nueva VIS. Esta estrategia se articuló con el programa Mi Casa Ya, el cual ya se había consolidado como uno de los más importantes programas de vivienda en el país. Esto permitió mantener el dinamismo del programa a pesar del impacto de la pandemia, y arrojó importantes resultados en materia de reactivación del mercado.

En cifras, el compromiso con la vivienda de interés social que ha tenido la política de vivienda en Colombia se ve reflejado en el alto número de subsidios asignados. Desde el 7 de agosto de 2018, se han asignado un total de 179.969 subsidios a la cuota inicial a través del programa Mi Casa Ya¹, con un comportamiento creciente a lo largo de los años.

Gráfico 1: Asignaciones promedio semanales de subsidios Mi Casa Ya



Fuente: Elaborado por MVCT - DSH (2022)

Este incremento en la escala de asignación ha estado acompañado por un aumento considerable en la progresividad de esta estrategia de política. Así, la proporción de hogares con ingresos entre 0-2 SMMLV que es beneficiaria de este subsidio ha aumentado considerablemente, pasando de 26% entre 2015 y 2018 a 72,5% entre 2019 y lo que lleva de 2022, esto gracias a los 131.115 subsidios asignados a hogares con ingresos de hasta 2 SMMLV en lo corrido del Gobierno.

Adicionalmente, cada vez son más las compras de vivienda VIS que se apalancan en los subsidios del Gobierno Nacional. Por ejemplo, en 2017 se comercializaron 98 mil viviendas VIS en el país y se asignaron algo más de 14 mil subsidios Mi Casa Ya, es decir, 15% de las ventas VIS. Para 2021 este porcentaje de ventas que se apoyan en los subsidios fue del 38,3%, con 67 mil subsidios 174 mil unidades VIS vendidas. Bajo esta lógica, se puede entender por qué a pesar de una coyuntura macroeconómica difícil, los hogares siguen percibiendo como posible la compra de vivienda.

Con este importante impulso de política, el mercado de vivienda, y en especial el segmento VIS, han alcanzado un dinamismo sin precedentes y se ha convertido en un factor estratégico en el sector constructor de edificaciones, sobre todo tras la pandemia por COVID-19.

¹ Fecha de corte: 22 de abril de 2022



Las ventas anuales de vivienda del segmento VIS vienen presentando récords desde 2018, alcanzando en el año 2021 las 174.404 unidades comercializadas (un crecimiento de 23,9% respecto a 2020) y representando el 70% del mercado en 2021. Por su parte, los lanzamientos y las iniciaciones VIS también han venido presentando un excelente comportamiento y en el 2021 alcanzaron récords históricos. En el año 2021, se lanzaron al mercado más de 165 mil unidades VIS, un crecimiento de 11,2% frente a 2020, y se iniciaron más de 117 mil unidades, 29,3% más que en 2020, de acuerdo con cifras de Camacol.

Gráfico 2: Ventas de Vivienda en Colombia (unidades)



Fuente: Coordinada Urbana.

Gráfico 3: Iniciaciones de Vivienda en Colombia (unidades)



Fuente: Coordinada Urbana.

En lo corrido de 2022, con corte al mes de marzo, el buen desempeño del segmento se ha mantenido, se han comercializado cerca de 46 mil unidades VIS, lo que representa un aumento de 42,9% frente al mismo periodo

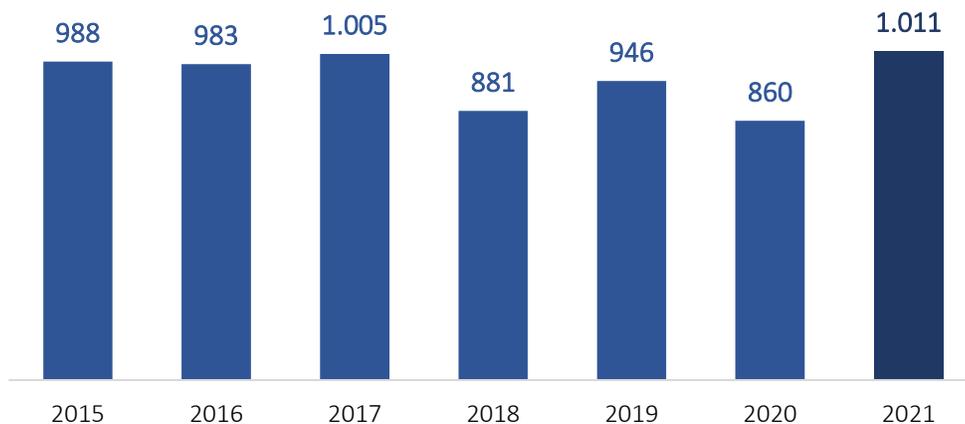


de 2020 y 8,0% frente al mismo periodo de 2021. Además, se han iniciado más de 28 mil unidades VIS y los lanzamientos superaron las 39 mil unidades.

Adicionalmente, según el DANE, en 2021 el subsector de edificaciones empleó a 1 millón de personas, de los cuales, en promedio, 297 mil corresponden al segmento VIS. Para 2022 se espera que el promedio de ocupados de este segmento de vivienda aumente a 306 mil personas, alcanzando el 30% del total de ocupados de la actividad de construcción de edificaciones.

En línea con los excelentes resultados del sector de la construcción, el crecimiento de la demanda de vivienda puede evidenciarse en el comportamiento de la cartera hipotecaria. En el cuarto trimestre de 2021, el saldo de la cartera hipotecaria llegó a la cifra de 104,2 billones de pesos, con una expansión anual de 12,0%. De este saldo 28,1 billones corresponden al segmento VIS y 76,0 billones al segmento No VIS.

Gráfico 4: Empleados en el sector de la construcción de edificaciones (miles de personas, promedio mensual)



Fuente: DANE.

No obstante, mantener esta importante dinámica requiere que el Gobierno nacional mantenga su rol activo e impulse nuevas estrategias. Lo anterior, es aún más necesario ante los retos que avizora la vivienda de interés social en el país.

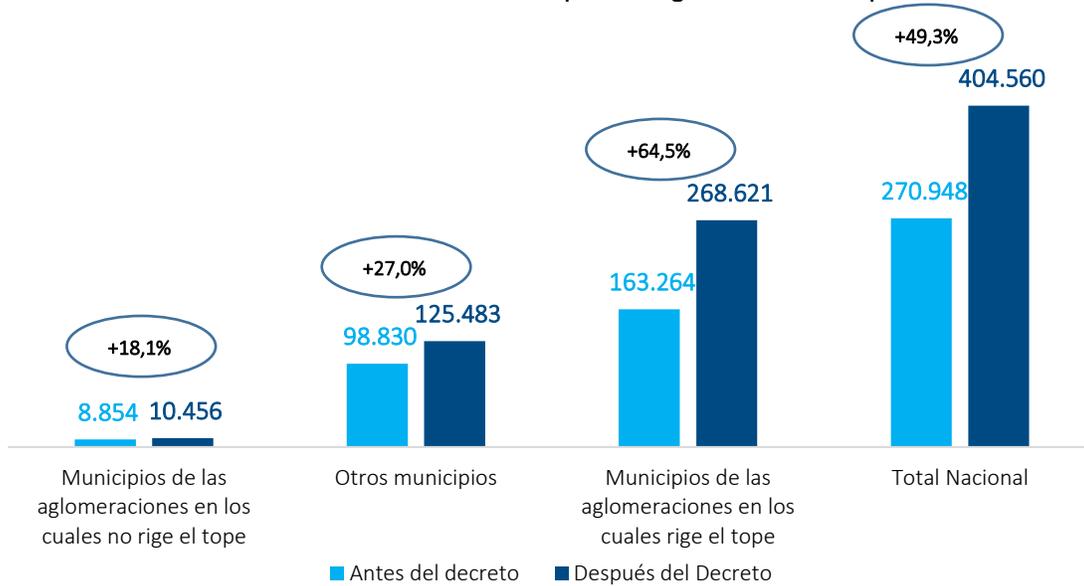
Una importante medida que ha fomentado sustancialmente la vivienda de interés social en Colombia fue la modificación del precio límite de la VIS a través del Decreto 1467 de 2019. En observancia de lo dispuesto en el artículo 85 de la Ley 1955 de 2019, esta norma estableció que el monto de 150 SMLMV como precio máximo de la VIS para algunos municipios y distritos pertenecientes a las aglomeraciones urbanas de Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla, Cartagena y Bucaramanga, las cuales tiene más de un millón de habitantes.

Desde su vigencia, esta medida ha favorecido especialmente a las ciudades y municipios en las cuales aplica efectivamente este precio límite. Contrastando el número de lanzamientos de vivienda de interés social acumulados entre enero de 2017 y julio de 2019, periodo previo a la entrada en vigencia de la ampliación del tope de precio para la VIS, con los lanzamientos acumulados entre agosto de 2019 y febrero de 2022, se observa una mayor tasa de crecimiento en los municipios en los cuales rige el tope de 150 SMMLV para el segmento de vivienda VIS que en aquellos municipios que hacen parte de las aglomeraciones de más de un millón de habitantes pero en los cuales no aplica este tope. Puntualmente, de acuerdo con cifras de Coordinada Urbana, en este periodo los lanzamientos de los municipios a los cuales les aplican las



disposiciones del decreto 1467 de 2019 crecieron 64,5%, mientras que en aquellos en los cuales no rige el tope, pero hacen parte de las aglomeraciones, los lanzamientos crecieron tan solo 18,1%.

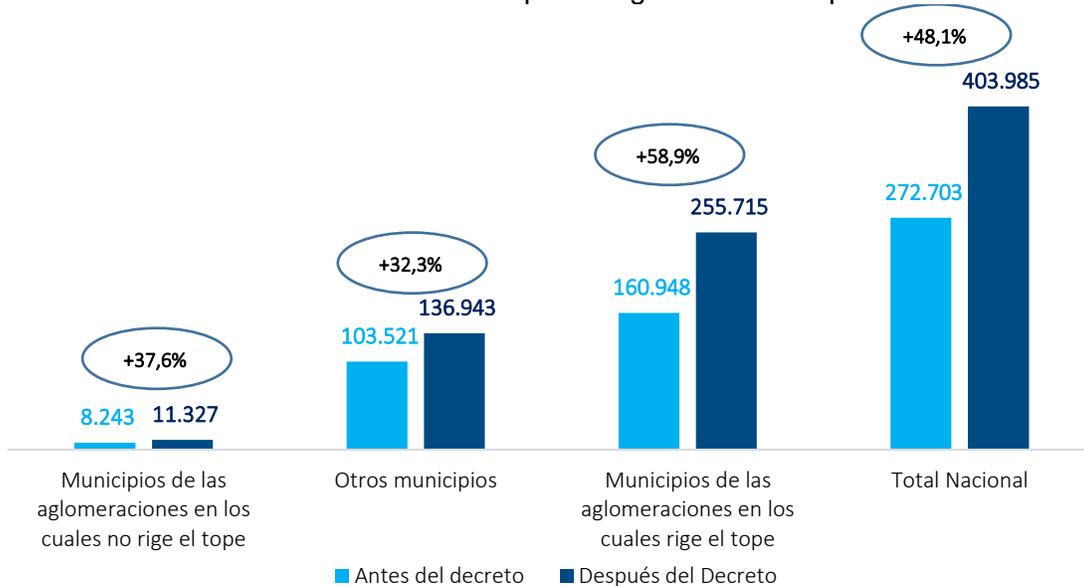
Gráfico 5: Lanzamientos VIS por categoría de municipio



Fuente: Cálculos MVCT a partir de cifras de Coordinada Urbana

Nota: El periodo previo comprende el acumulado entre enero de 2017 a julio de 2019 (31 meses) y el periodo posterior es agosto de 2019 a febrero de 2022 (31 meses).

Gráfico 6: Ventas VIS por categoría de municipio



Fuente: Cálculos MVCT a partir de cifras de Coordinada Urbana

Nota: El periodo previo comprende el acumulado entre enero de 2017 a julio de 2019 (31 meses) y el periodo posterior es agosto de 2019 a febrero de 2022 (31 meses).

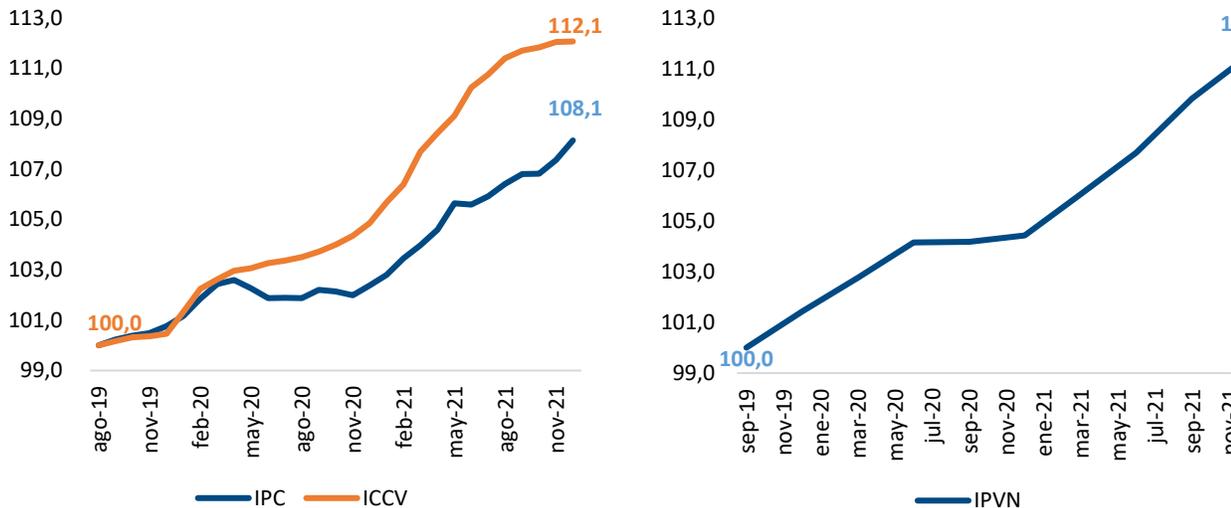


Esta misma dinámica se observa en las ventas de vivienda de interés social. En los periodos analizados, las ventas de los municipios a los cuales les aplican las disposiciones del decreto 1467 de 2019 crecieron 58,9%, mientras que en aquellos en los cuales no rige el tope, pero hacen parte de las aglomeraciones, estas crecieron tan solo 37,6%.

Lo anterior, pone de manifiesto la necesidad de igualar las condiciones para el desarrollo de vivienda de interés social en todos los municipios del país, permitiendo que no algunos municipios se beneficien de un mercado más dinámico en este segmento. La ampliación del precio tope de la vivienda de interés social a todos los municipios del país, sería también un paso hacia un sector más equitativo en términos regionales, incentivando el desarrollo de proyectos VIS en más municipios del país.

Sumado a esto, en la actualidad se evidencian presiones sobre la producción de vivienda y posibles afectaciones sobre la rentabilidad de desarrollar proyectos VIS en aquellas ciudades donde el tope se sigue manteniendo en 135 SMLMV. En particular, los costos de producción que enfrentan los desarrolladores se han incrementado sustancialmente. De hecho, el índice de costos de construcción de vivienda (ICCV) del DANE, se ha incrementado un 12,1% desde que se ajustaron los topes de la vivienda VIS en agosto de 2019. Este incremento en los costos de construcción es superior a la inflación en el mismo periodo (8,13%) y al incremento del índice de precios de la vivienda nueva entre 2019-III y 2021-IV (11,48%).

Gráfico 7: Crecimiento del ICCV, IPC e IPVN (mensual, índice)
ICCV e IPC Mensual (Base 100= agosto 2019) IPVN Trimestral (Base 100= 3T 2019)



Fuente: DANE- BANREP

La existencia de estas presiones se confirma al observar el comportamiento de los precios de la vivienda VIS no VIP en estas ciudades. Según Coordinada Urbana, el precio promedio de las unidades entregadas en 2021 en los municipios donde rige el tope de 135 SMLMV para la vivienda VIS tiende a ser cercano a este máximo, mientras que en los municipios donde aplica el tope de 150 SMLMV se observa una mayor diferencia.

Tabla 2: Precio promedio entregas VIS no VIP 2021



	Precio promedio SMMLV	Tope VIS	Diferencia
CANDELARIA	93,4	150	-56,6
GALAPA	103,0	150	-47,0
FACATATIVÁ	111,5	150	-38,5
JAMUNDÍ	113,2	150	-36,8
SOACHA	114,0	150	-36,0
CÚCUTA	100,9	135	-34,1
SOLEDAD	116,7	150	-33,3
CARTAGENA DE INDIAS	116,9	150	-33,1
BARRANQUILLA	117,8	150	-32,2
ITAGÜÍ	121,4	150	-28,6
MEDELLÍN	122,8	150	-27,2
COPACABANA	123,2	150	-26,8
BUCARAMANGA	124,1	150	-25,9
GIRÓN	125,9	150	-24,1
CALI	125,9	150	-24,1
TOCANCIPÁ	126,4	150	-23,6
FLORIDABLANCA	126,7	150	-23,3
PIEDECUESTA	128,1	150	-21,9
ZIPAQUIRÁ	129,2	150	-20,8
SABANETA	129,7	150	-20,3
BOGOTÁ, D.C.	130,2	150	-19,8
BELLO	130,3	150	-19,7
YUMBO	130,4	150	-19,6
VILLA DEL ROSARIO	115,6	135	-19,4
MADRID	133,5	150	-16,5
GACHANCIPÁ	119,7	135	-15,3
LOS PATIOS	121,1	135	-13,9
TABIO	122,4	135	-12,6
TUBARÁ	122,9	135	-12,1
CAJICÁ	139,4	150	-10,6
CHÍA	140,3	150	-9,7
MOSQUERA	145,5	150	-4,5
LA ESTRELLA	151,0	150	1,0

Fuente: Coordinada Urbana – Camacol, cálculos Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio.



Así pues, es importante resaltar que con las medidas del decreto 1467 de 2019 varios municipios vieron una mejoría en el contexto de mercado VIS y han materializado una importante ampliación de su oferta. Como se mostró previamente, esta mejoría no se ha observado en la misma magnitud en aquellos municipios que hacen parte de las aglomeraciones de más de un millón de habitantes en el país, pero para los cuales no rige el tope de 150 SMMLV. En este sentido, eliminar estas condiciones diferenciales permitirá a estos municipios potenciar su capacidad y mejorar significativamente el dinamismo de sus mercados de vivienda de interés social.

Como resultado de esta modificación pasaríamos de 45 a 70 municipios con tope diferencial de 150 SMMLV.
Listado municipios con modificación 1

Aglomeración	Municipios
Bogotá (23 municipios)	Bogotá, Bojacá, Cajicá, Chía, Cogua, Cota, Facatativá, Funza, Gachancipá, Guatavita, La Calera, Madrid, Mosquera, Nemocón, Sesquilé, Sibaté, Soacha, Sopó, Sutatausa, Tabio, Tausa, Tocancipá, Zipaquirá
Medellín (10 municipios)	Barbosa, Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella, Medellín, Sabaneta
Cali (10 municipios)	Cali, Candelaria, Florida, Jamundí, Pradera, Vijes, Yumbo, Padilla, Puerto Tejada, Villa Rica
Barranquilla (16 municipios)	Baranoa, Barranquilla, Galapa, Malambo, Palmar de Varela, Polonuevo, Ponedera, Puerto Colombia, Sabanagrande, Sabanalarga, San Cristóbal, Santo Tomás, Sitionuevo, Soledad, Tubará, Usiacurí
Cartagena (7 municipios)	Arjona, Cartagena, Clemencia, Santa Rosa, Turbaco, Turbaná, Villanueva
Bucaramanga (4 municipios)	Bucaramanga, Floridablanca, Girón, Piedecuesta

Adicionalmente, dados los cambios demográficos experimentados por el país desde 2018 muestran que para 2022, la aglomeración urbana de Cúcuta supera el millón de habitantes, siendo ahora 7 las aglomeraciones urbanas que cumplen con este criterio.

Aglomeración	Municipios	Población total 2019	Población total 2022
Cúcuta (4 municipios)	Cúcuta, Los Patios, San Cayetano, Villa del Rosario	957.681	1.012.390

Como resultado de esta modificación pasaríamos de 70 a 74 municipios con tope diferencial de 150 SMMLV.
Listado municipios con modificación 1 y 2

Aglomeración	Municipios
--------------	------------



Bogotá (23 municipios)	Bogotá, Bojacá, Cajicá, Chía, Cogua, Cota, Facatativá, Funza, Gachancipá, Guatavita, La Calera, Madrid, Mosquera, Nemocón, Sesquilé, Sibaté, Soacha, Sopó, Sutatausa, Tabio, Tausa, Tocancipá, Zipaquirá
Medellín (10 municipios)	Barbosa, Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella, Medellín, Sabaneta
Cali (10 municipios)	Cali, Candelaria, Florida, Jamundí, Pradera, Vijes, Yumbo, Padilla, Puerto Tejada, Villa Rica
Barranquilla (16 municipios)	Baranoa, Barranquilla, Galapa, Malambo, Palmar de Varela, Polonuevo, Ponedera, Puerto Colombia, Sabanagrande, Sabanalarga, San Cristóbal, Santo Tomás, Sitionuevo, Soledad, Tubará, Usiacurí
Cartagena (7 municipios)	Arjona, Cartagena, Clemencia, Santa Rosa, Turbaco, Turbaná, Villanueva
Bucaramanga (4 municipios)	Bucaramanga, Floridablanca, Girón, Piedecuesta
Cúcuta (4 municipios)	Cúcuta, Los Patios, San Cayetano, Villa del Rosario

~~El artículo 12 de la Ley 1537 de 2012, modificado por el artículo 3º de la Ley 2179 de 2021, habilitó al Gobierno Nacional para que las viviendas resultantes de los proyectos que se financien con los recursos destinados a otorgar subsidios familiares de vivienda se puedan asignar a título de subsidio en especie a los beneficiarios que cumplan con los requisitos de priorización y focalización que establezca el Departamento Administrativo para la Prosperidad Social.~~

~~De igual forma, instituye el precepto normativo en mención que el subsidio familiar de vivienda 100% en especie beneficiará en forma preferente a la población que se encuentre en alguna de las siguientes condiciones: i) que esté vinculada a programas sociales del Estado que tengan por objeto la superación de la pobreza extrema o que se encuentre dentro del rango de pobreza extrema; ii) que esté incluida en el Registro Único de Víctimas; iii) que haya sido afectada por desastres naturales, calamidades públicas o emergencias; y iv) que se encuentre habitando en zonas de alto riesgo no mitigable.~~

~~Así mismo, establece la mencionada disposición legal que, en el marco de los anteriores grupos poblacionales, se dará prioridad a las mujeres y hombres cabeza de hogar, a las mujeres y hombres que tengan a su cargo a personas con discapacidad, a personas en situación de discapacidad, a adultos mayores, y a las mujeres víctimas de violencia de género.~~

~~Es importante resaltar que el Programa de Vivienda Gratuita fue creado con el fin de atender a los grupos poblacionales que se encuentran en un alto grado de vulnerabilidad, dentro de ellos, a las víctimas del desplazamiento forzado, en atención a la orden impartida, en su momento, por la Corte Constitucional en Sentencia T-025 de 2004, al declarar un estado de cosas inconstitucional a favor de aquellas.~~

~~El Consejo Nacional de Política Económica y Social -CONPES, mediante documento 3740 de fecha 24 de enero de 2013, declaró de importancia estratégica el Programa de Vivienda Gratuita, por medio del cual se materializó el subsidio familiar de vivienda 100% en especie, determinando la procedencia de aprobar vigencias futuras y de incorporar el programa en la cuotas de inversión para el sector en el Marco del Gasto de Mediano Plazo.~~

~~Así las cosas, y de acuerdo con la importancia que este programa representó para la atención de los hogares de mayor vulnerabilidad, el Gobierno Nacional dispuso un total de \$3,9 billones de pesos. Estos recursos fueron administrados y~~



~~ejecutados mediante el Contrato de Fiducia Mercantil N° 302 de 2012 suscrito con Fiduciaria Bogotá. A la fecha, se tienen asignados 103.049 subsidios familiares de vivienda representados en viviendas de interés prioritario (VIP), que corresponden a un porcentaje del 99,2% de ejecución.~~

~~En el año 2015, de acuerdo con el diagnóstico previsto en el Plan Nacional de Desarrollo 2014– 2018, contenido en la Ley 1753 de 2015, se estableció la necesidad de dar continuidad al Programa de Vivienda Gratuita con el fin de atender a la población en mayor grado de vulnerabilidad, esta vez en los municipios de categoría 3, 4, 5 y 6, dado a que la primera fase había cobijado municipios de categoría 1 y 2, en donde se localizaba la mayor parte de población en situación de desplazamiento.~~

~~Para la ejecución de la segunda fase del Programa de Vivienda Gratuita se suscribió el Contrato de Fiducia Mercantil N° 325 de 2015 con el Consorcio Alianza Colpatria. A la fecha, hay un total de 22.285 subsidios asignados, 27.937 viviendas construidas o en proceso de construcción, con una inversión de recursos de alrededor de \$1,2 billones de pesos.~~

~~El programa en esta segunda fase se estructuró en dos modalidades. La primera bajo un esquema privado, a través del cual el Patrimonio Autónomo adquiere mediante un contrato de compra venta las viviendas de interés prioritario. En este esquema, el constructor transfiere de manera directa la solución habitacional al hogar beneficiario.~~

~~El segundo esquema se estructuró bajo un modelo denominado público, en donde las entidades territoriales, mediante la suscripción de un convenio de naturaleza interadministrativa, aportaron el lote de terreno para la ejecución de los proyectos de vivienda de interés prioritario. La contratación del diseño y la construcción del proyecto la realiza el patrimonio autónomo mediante convocatorias públicas dirigidas al sector constructor.~~

~~Así las cosas, a través de la segunda fase del Programa de Vivienda Gratuita se proyectaron ejecutar 207 proyectos de vivienda de interés prioritario, ubicados en 29 departamentos del país, con un número, a la fecha, de 22.285 subsidios familiares de vivienda asignados, y un total de 10.867 viviendas escrituradas, lo que representa un porcentaje de ejecución de 79,7% de asignación de subsidios.~~

~~Ahora bien, de acuerdo con información suministrada por la Dirección de Inversiones de Vivienda de Interés Social (DIVIS) del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio hay proyectos que pertenecen al Programa de Vivienda Gratuita en su segunda fase que no pueden seguir su curso de ejecución, por cuanto se ha determinado su inviabilidad total o parcial por razones jurídicas, técnicas o financieras.~~

~~En este contexto, surge una problemática adicional para esta Cartera Ministerial relacionada con los subsidios familiares de vivienda 100% en especie asignados mediante acto administrativo, que debían aplicarse en los proyectos ahora considerados inviables total o parcialmente por razones técnicas, jurídicas o financieras.~~

~~Bajo esta perspectiva, los hogares que se encuentran en esta situación cuentan, a la fecha, con una resolución que les reconoce un subsidio familiar de vivienda en un proyecto de vivienda gratuita que resulta imposible ejecutar, lo que denota la existencia de un derecho reconocido, pero con una imposibilidad en su materialización.~~

~~El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio dentro de las alternativas que ha analizado con el fin de lograr que los hogares asignatarios puedan materializar su subsidio y llegar a la finalidad de la subvención, enfocada en la obtención de una solución habitacional que propenda por la satisfacción del derecho a una vivienda digna contenido en el artículo 51 de la Constitución Política Nacional, ha determinado la conveniencia de permitir la entrega del valor asignado como subsidio, correspondiente al monto de la vivienda de interés prioritario previsto en la resolución de asignación.~~



~~Esta modificación en las condiciones de asignación del subsidio familiar de vivienda en especie, al ya encontrarse este último reconocido mediante un acto administrativo, debe contar con el beneplacito del hogar, el cual se entiende surtido con la solicitud que se plantea presente el hogar ante el Fondo Nacional de Vivienda FONVIVIENDA requiriendo la modificación de la asignación, en observancia de lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de la Contencioso Administrativo, contenido en la Ley 1437 de 2011.~~

~~Así las cosas, esta Cartera Ministerial para poder lograr este cometido, requiere modificar el capítulo 2 del título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con la asignación del subsidio familiar de vivienda 100% en especie, con el fin de posibilitar, de manera excepcional, la modificación de una asignación previamente reconocida en un proyecto del Programa de Vivienda Gratuita (que no es posible ejecutar por resultar inviable total o parcialmente por razones técnicas, jurídicas o financieras) a una asignación que corresponda al valor de la vivienda de interés prioritario.~~

~~De igual forma, se habilita para que el valor pueda aplicarse no sólo en viviendas de interés prioritario sino que el hogar pueda adquirir soluciones habitacionales que lleguen hasta el tope de la vivienda de interés social, si llegare a contar con recursos propios o con mecanismos de financiación que permitan lograr el cierre financiero de la unidad habitacional.~~

~~Por último, se modifican los artículos relacionados con los procesos sancionatorios cuando se generen las siguientes condiciones: i) en el marco del proceso de postulación al programa, al acreditarse la existencia de falsedad en los documentos o formularios presentados por el hogar, o ii) tras el incumplimiento de las obligaciones a cargo del hogar cuando aquel ya ha adquirido la condición de beneficiario. Esta modificación se encuentra alineada con las condiciones de esta posible asignación, en donde la sanción no correspondería a la restitución de la vivienda de interés prioritario en sentido material, sino al valor que fue asignado como subsidio familiar de vivienda en este contexto excepcional.~~

~~Por todo lo anterior, y con el fin de dar solución a la problemática expuesta y promover el acceso a una solución habitacional de los hogares de mayor vulnerabilidad, es necesario modificar el capítulo 2 del título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015.~~

2. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y SUJETOS A QUIENES VA DIRIGIDO

(Por favor indique el ámbito de aplicación o sujetos obligados de la norma)

El proyecto de decreto que se fundamenta en la presente memoria justificativa es de carácter nacional y va dirigido a todos los intervinientes en los procesos que involucren operaciones encaminadas al desarrollo, adquisición, arriendo, mejoramiento de viviendas de interés social.

3. VIABILIDAD JURÍDICA

(Por favor desarrolle cada uno de los siguientes puntos)

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

- El artículo 51 de la Constitución Política Nacional determina que todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna, y establece 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.
- El artículo 91 de la Ley 388 de 1997 establece el concepto de vivienda de interés social y determina que el valor máximo de la misma se definirá en el Plan Nacional de Desarrollo



- El artículo 85 de la Ley 1955 de 2019 dispone un precio general de 135 SMLMV para la vivienda de interés social y excepcionalmente le otorga al Presidente, la posibilidad de establecer mediante reglamento, los municipios y distritos en lo que puede aplicar un precio de 150 SMLMV.

3.2 Vigencia de la ley o norma reglamentada o desarrollada

- Todas las normas que fundamentan la competencia reglamentaria del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, para el caso particular, se encuentran vigentes.

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

- Se modifica el artículo 2.1.9.1 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)

- N/A

3.5 Circunstancias jurídicas adicionales

- N/A

4. IMPACTO ECONÓMICO (Si se requiere)

(Por favor señale el costo o ahorro de la implementación del acto administrativo)

Las disposiciones contenidas en el proyecto de decreto que se fundamenta a través de la presente memoria justificativa no causan, por sí mismas, un impacto económico para el Estado o los particulares.

5. VIABILIDAD O DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL (Si se requiere)

(Por favor indique si cuenta con los recursos presupuestales disponibles para la implementación del proyecto normativo)

El proyecto de decreto no genera un impacto presupuestal, por cuanto los subsidios familiares de vivienda se asignarán de conformidad con el marco fiscal de mediano plazo del sector vivienda.

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

(Por favor indique el proyecto normativo tiene impacto sobre el medio ambiente o el Patrimonio cultural de la Nación)

Las disposiciones contenidas en el proyecto de decreto no causan un impacto medioambiental o sobre el patrimonio cultural de la Nación.

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

N/A



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>	<i>(Marque con una x)</i>
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>

JUAN CARLOS COVILLA MARTÍNEZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica
Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

FELIPE WALTER CORREA
Director del Sistema Habitacional
Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio