



Entidad originadora:	Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y Ministerio de Cultura
Fecha (dd/mm/aa):	1 de febrero de 2022
Proyecto de Decreto/Resolución:	<b>“Por el cual se modifica la sección 9 del capítulo 6 del título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015”</b>

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

*(Por favor explique de manera amplia y detallada: la necesidad de regulación, alcance, fin que se pretende y sus implicaciones con otras disposiciones, por favor no transcriba con considerandos)*

**1.1. ANTECEDENTES**

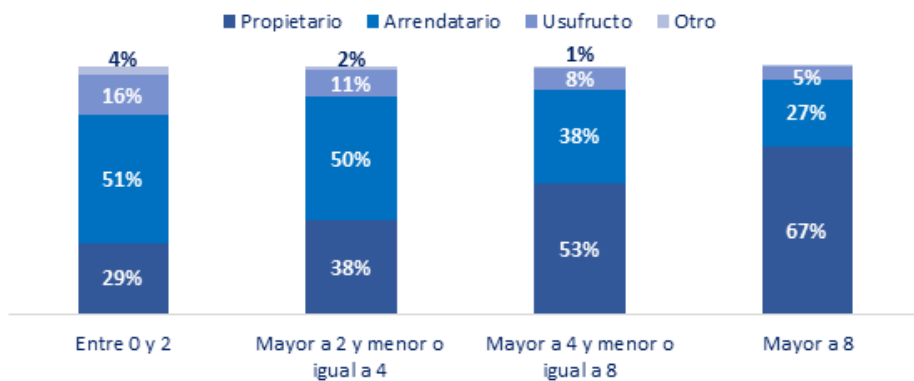
De acuerdo con cifras del DANE de la Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH) de 2020, el 70,4% de los hogares arrendatarios donde el jefe de hogar es migrante tiene ingresos inferiores a 2 SMLMV, mientras que el 22,0% está en el rango de ingresos entre 2 y 4 SMLMV, 6,2% tiene ingresos entre 4 y 8 SMLMV y 1,3% tiene ingresos superiores a 8 SMLMV.

Como se presentará a continuación, esta población presenta desafíos más agudos en materia de déficit habitacional en relación al resto de la población colombiana. Particularmente, el déficit de vivienda y las bajas tasas de propiedad son particularmente acentuadas en la población migrante con ingresos inferiores a 2 SMLMV, a lo que se suma una carga financiera del pago de arriendo que supera el 30% del ingreso para los hogares de este rango de ingresos. Estos elementos ponen en evidencia la necesidad de focalizar los subsidios de arriendo para migrantes entre los hogares con ingresos inferiores a 2 SMLMV y aumentarles el tope de dicho subsidio.

**1. El arriendo como principal forma de tenencia.**

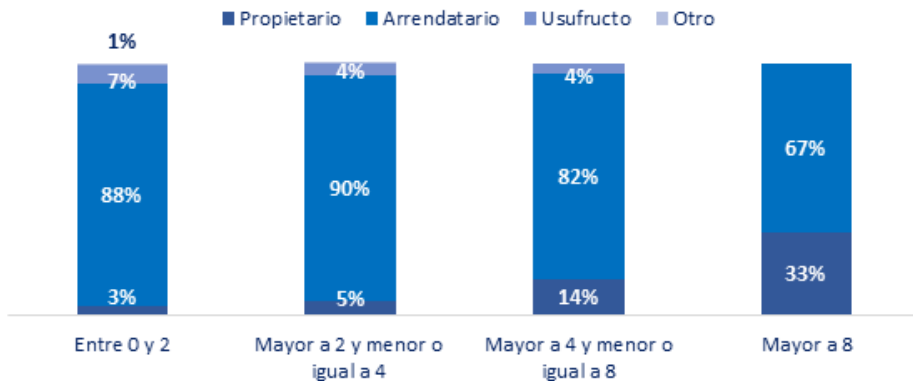
Mientras que el arrendamiento es la forma de tenencia preponderante en el país, la tasa de arrendamiento es particularmente alta entre los hogares migrantes, alcanzando el 88% de los hogares migrantes con ingresos inferiores a 2 SMLMV (gráfico 2.2).

**Gráfico 2.1: Tenencia de vivienda por rango de ingreso (total hogares, 2020)**



Fuente: elaboración MVCT con base en GEIH 2020.

**Gráfico 2.2: Tenencia de vivienda por rango de ingreso (total migrantes, 2020)**

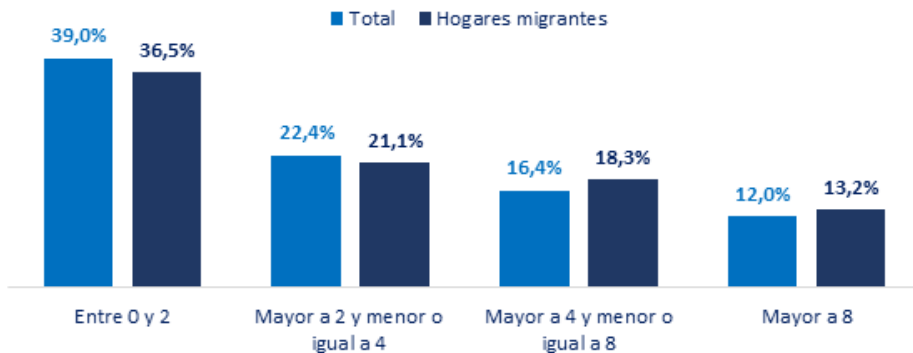


Fuente: elaboración MVCT con base en GEIH 2020.

### 2. El costo relativo del arriendo es mayor para los hogares de menores ingresos

En lo que respecta al ingreso destinado al pago de arriendo, la situación es similar entre los hogares migrantes y el resto de la población. Una buena práctica financiera es destinar un máximo del 30% de los ingresos al pago del canon de arriendo. Al estimar este porcentaje para los hogares arrendatarios por nivel de ingreso, se encuentra que a medida que disminuye el ingreso hay un aumento drástico de la proporción que se destina al pago de la vivienda. Tal como ocurre en el total de hogares con ingresos inferiores a 2 SMLMV, para los hogares migrantes con ese nivel de ingreso el pago de arriendo representa en promedio más del 36% de los ingresos, lo que resalta la importancia de desarrollar mecanismos que alivien esta carga para los hogares más vulnerables.

Gráfico 3: Porcentaje promedio del ingreso destinado al arriendo (2020)

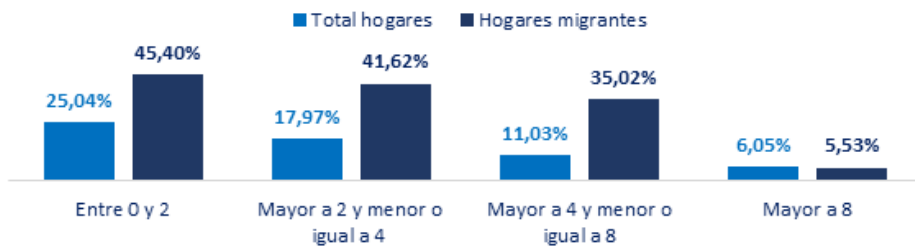


Fuente: elaboración MVCT con base en GEIH 2020.

### 3. Las dificultades de acceso a vivienda digna de los hogares arrendatarios con ingresos de 0 a 2 salarios mínimos

Las deficiencias habitacionales se concentran en los hogares entre 0 y 2 salarios mínimos. El objetivo primario del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio es reducir el déficit habitacional en el país. Si bien el déficit ha tenido una reducción sostenida desde hace más de 10 años, para 2020, el 72% de los hogares urbanos arrendatarios que se encontraban en déficit habitacional tenían ingresos inferiores a 2 salarios mínimos. En el caso de los hogares con jefe de hogar migrante, siguiendo la dinámica nacional, este porcentaje es del 74%.

Gráfico 1: Porcentaje de hogares en déficit de vivienda urbano en hogares arrendatarios (2020)



Fuente: elaboración MVCT a partir de la metodología 2020 para el cálculo del déficit habitacional, con base en GEIH 2020.

Ahora bien. Si bien los hogares migrantes comparten condiciones similares a las del resto de la población en lo que respecta a que el arriendo es la forma de tenencia preponderante y al porcentaje de ingreso que destinan al pago de arriendo, las condiciones de déficit habitacional son particularmente acentuadas para la población migrante con ingresos inferiores a 2 SMLMV.

Mientras que en el total de hogares arrendatarios con ingresos dentro de este rango el 25,04% está en déficit de vivienda, entre los hogares arrendatarios migrantes con ingresos inferiores a 2 SMLMV, este porcentaje es casi el doble alcanza el 45,40% (Gráfico 1). Esto puede deberse a las dificultades que tienen esta población para acceder a contratos de arrendamiento formales y en viviendas de calidad.

### Conclusión

La población migrante presenta los mismos desafíos en materia habitacional que el total de población, aunque en un mayor grado: carencias habitacionales acentuadas y una alta participación del pago de arriendo en el ingreso total. Las necesidades habitacionales de la población migrante se concentran en los hogares con ingresos inferiores a 2 SMLMV, quienes además habitan mayoritariamente en arriendo. Así, se justifica focalizar los subsidios de arriendo para la población migrante en los hogares con ingresos inferiores a 2 SMLMV, equiparando las condiciones a las de Semillero de Propietarios, pero aumentando el monto del subsidio otorgado.

De otra parte, si bien el monto del subsidio contemplado actualmente en la norma guarda relación con el monto que los hogares migrantes han venido pagando, es necesario hacer un ajuste que permita migrar esta población al mercado formal de vivienda de alquiler que es a través del cual se ha venido desarrollando el programa semillero de propietarios.

## 2. AMBITO DE APLICACIÓN Y SUJETOS A QUIENES VA DIRIGIDO

El Decreto es aplicable en todo el territorio nacional y va dirigido a los hogares migrantes de nacionalidad.

## 3. VIABILIDAD JURÍDICA

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

Las normas en que se fundamenta la presente iniciativa permiten regular la articulación del subsidio familiar de vivienda en la modalidad de arrendamiento para población migrante, sin estar sometidas a reserva legal, como se determina a continuación:

a) Fundamento Constitucional



El artículo 51 de la Constitución Política de Colombia, en relación con el deber del Estado de promover el acceso a una vivienda establece que: “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.”

Así mismo, el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, dispone que: “Corresponde al Presidente de la República como Jefe de Estado, Jefe de Gobierno y Suprema Autoridad Administrativa: (...) 11. Ejercer la potestad reglamentaria, mediante la expedición de los decretos, resoluciones, y órdenes necesarios para la cumplida ejecución de las leyes.”

La potestad reglamentaria es una facultad constitucional propia del Presidente de la República que lo autoriza para expedir normas de carácter general destinadas a la ejecución y cumplimiento de la ley. Esta facultad se caracteriza por ser una atribución constitucional inalienable, intransferible, inagotable, pues no tiene plazo y puede ejercerse en cualquier tiempo, e irrenunciable, porque es un atributo indispensable para que la administración cumpla con su función de ejecutar la ley.

b) Fundamento legal y Reglamentario.

El Artículo 5 de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 27 de la Ley 1469 de 2011, establece como solución de vivienda el conjunto de operaciones que permite a un hogar disponer de habitación en condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de estructura, o iniciar el proceso para obtenerlas en el futuro.

El inciso primero del artículo 6 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, que podrá aplicarse en lotes con servicios para programas de desarrollo de autoconstrucción, entre otros, otorgado por una sola vez al beneficiario con el objeto de facilitar el acceso a una solución de vivienda de interés social o interés prioritario, sin cargo de restitución, siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones que establece la ley.

El inciso segundo del artículo 6 de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011, establece que está en cabeza del Gobierno Nacional la facultad de determinar la cuantía del subsidio familiar de vivienda, de acuerdo con los recursos disponibles, el valor final de la solución de vivienda y las condiciones socioeconómicas de los beneficiarios, en cuya postulación se dará un tratamiento preferente a las mujeres cabeza de familia de los estratos más pobres de la población, a las trabajadoras del sector informal y a las madres comunitarias.

El artículo 41 de la Ley 820 de 2003 dispuso que el Estado podrá, tanto en su nivel nacional como territorial establecer subsidios a familias de escasos recursos para el alquiler de vivienda, cuando carezcan de ella. Tendrán derecho preferencial los desplazados por la violencia, las madres cabeza de familia y las personas de la tercera edad. A su vez



señaló que el Gobierno establecerá los requisitos, condiciones y procedimientos para la asignación y uso de estos subsidios.

### 3.2 Vigencia de la ley o norma reglamentada o desarrollada

Se modifican algunas disposiciones relacionadas con el subsidio de arrendamiento para población migrante, contempladas en la sección 9 al capítulo 6 al título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015.

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

El presente proyecto modifica la sección 9 al capítulo 6 al título 1 de la parte 1 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 se presentan decisiones de este tipo que afecten directamente o sean relevantes para la expedición del proyecto normativo

### 3.5 Circunstancias jurídicas adicionales

## 4. IMPACTO ECONÓMICO (Si se requiere)

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

La expedición del presente Proyecto de Decreto no tiene impacto económico. No genera gasto ni erogación alguna con cargo al Presupuesto General de la Nación, ni constituye una carga económica adicional para las personas o para el Estado.

## 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 presente Proyecto de Decreto no tiene impacto presupuestal distinto al establecido en el marco de gasto de mediano plazo del sector vivienda, ciudad y territorio.

## 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)*

El presente Proyecto de Decreto no genera este impacto

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

La justificación presentada en la primera parte de este documento

ANEXOS:



El futuro  
es de todos

Gobierno  
de Colombia

## FORMATO MEMORIA JUSTIFICATIVA

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 <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>	N/A <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>	N/A <i>(Marque con una x)</i>
Otro <i>(Cualquier otro aspecto que la entidad originadora de la norma considere relevante o de importancia)</i>	N/A <i>(Marque con una x)</i>

### Aprobó:

**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