

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):	
Proyecto de Decreto/Resolución:	“Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en relación con los subsidios de vivienda familiar en proyectos de renovación urbana, y se dictan otras disposiciones”

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

El artículo 44 de la Ley 9 de 1989, modificado por el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, definió a la vivienda de interés social como aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos.

El citado artículo estableció que en cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y valor 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 de vivienda, 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 ese sentido, el artículo 293 de la Ley 2294 de 2023, por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026, dispuso que la vivienda de interés social es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda los ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV).

De otra parte, el artículo 2.2.2.1.5.2.2. del Decreto 1077 de 2015, establece las características de la Vivienda de Interés Social (VIS) y de Interés Social Prioritario (VIP) que se desarrollen en programas y/o proyectos de renovación urbana. Particularmente el numeral 3 del artículo en mención, dispuso que las viviendas de interés social cuyo valor exceda los ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes, o los ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes cuando se ubiquen en los municipios y distritos establecidos en el título 9 de la parte 1 del libro 2 del decreto 1077 de 2015, no serán objeto de la aplicación del subsidio familiar de vivienda ni de los beneficios o incentivos que se establezcan para la adquisición de Vivienda de Interés Social o Vivienda de Interés Prioritario.

Actualmente, se estima que el valor de la primera cuota mensual para un crédito hipotecario de adquisición de una vivienda de interés social (VIS) de renovación urbana con un valor de 175 SMMLV es de \$1.860.930. En esas condiciones, el ingreso mínimo para que un hogar logre el cierre financiero para adquirir una vivienda de esas características, sin ningún subsidio o cobertura a la tasa de interés, es de 3,6 SMMLV, ya que ese es el nivel de ingreso mínimo requerido para que la primera cuota mensual no supere el 40% del ingreso del hogar. Para un hogar con un ingreso de 2 SMMLV, esa misma cuota representa el 71,6% de su ingreso mensual, lo que implica que en las condiciones actuales no alcanza el cierre financiero para adquirir vivienda de renovación urbana.

Se presenta la estimación con un crédito cuyo plazo sea de 24 meses, a una tasa en pesos del 14,7% EA y un ahorro correspondiente al 30% del valor de la vivienda.

Tabla 1. Cierre financiero para VIS de renovación urbana – hogar con ingreso de 2 SMMLV

	Valor cuota mensual	Relación cuota-ingreso
Sin MCY	\$ 1.860.930	72%
Con MCY y 4 puntos porcentuales de cobertura	\$ 1.043.319	40%
MCY + concurrencia CCF y 4 puntos porcentuales de cobertura	\$ 817.736	31,5%

Fuente: Cálculos Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio

Teniendo en cuenta lo anterior, y partiendo de la necesidad de garantizar que los instrumentos del programa Mi Casa Ya continúen siendo efectivos, promoviendo el acceso a viviendas asequibles en zonas de renovación urbana y apoyando los objetivos de inclusión y desarrollo urbano sostenible, resulta

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

pertinente habilitar la aplicación de recursos del subsidio familiar de vivienda y de cobertura a la tasa de interés para la adquisición de viviendas VIS de Renovación Urbana.

Lo anterior, se confirma al constatar que, otorgando un subsidio de Mi Casa Ya de 30 SMMLV a un hogar del subgrupo C08 de Sisbén IV cuyo ingreso promedio es de 2 SMMLV y aplicando la cobertura correspondiente de 4 puntos porcentuales (pps), la cuota mensual del mismo crédito bajaría a \$1.043.318, la cual corresponde al 40% del ingreso mensual, permitiendo así el cierre financiero del hogar.

Una cobertura menor a 4pps resulta insuficiente para alcanzar el cierre financiero en dicho escenario. Ahora, en caso de acceder a la concurrencia de subsidios con las cajas de compensación familiar (20 SMMLV adicionales) el valor de la cuota representaría el 31,5% del ingreso mensual.

Así, habilitar la aplicación de Mi Casa Ya, tanto con el subsidio familiar de vivienda en renovación urbana como con la cobertura a la tasa de interés, es recomendable, pues permite que los hogares de menores ingresos tengan mayores oportunidades de acceso a la vivienda digna y contribuyen a la revitalización de las áreas urbanas, en consonancia con los principios de equidad y sostenibilidad urbana establecidos por la política habitacional del país.

Respecto a la oportunidad de promover el desarrollo de actuaciones con responsabilidad social y ambiental, la Ley 2169 de 2021 “por la cual se impulsa el desarrollo bajo en carbono del país mediante el establecimiento de metas y medidas mínimas en materia de carbono neutralidad y resiliencia climática” establece en su artículo 9 como responsabilidades del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, la de *“Promover edificaciones sostenibles, mediante la implementación de estrategias para el uso eficiente del agua y la energía en las edificaciones nuevas del país”* así como *“Definir criterios para el desarrollo urbano sostenible de los suelos de expansión urbana, que permitan la articulación con el espacio público, las áreas protegidas urbanas y periurbanas, el drenaje pluvial y el manejo de las aguas servidas”*.

En ese sentido, a través del presente proyecto normativo se insta a impulsar la carbono neutralidad y la resiliencia climática en las viviendas, a través de la incorporación de estrategias de sostenibilidad que faciliten la relación entre el desarrollo de las ciudades en armonía con los recursos naturales.

2. AMBITO DE APLICACIÓN Y SUJETOS A QUIENES VA DIRIGIDO

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

El presente proyecto normativo se aplicará en todo el territorio nacional y va dirigido a:

Empresas constructoras desarrolladoras de VIS y VIP
Entidades territoriales
Beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda

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

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

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. También 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 estos programas de vivienda.

Por su parte, 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, ejercer la potestad reglamentaria, mediante la expedición de los decretos, resoluciones, y órdenes necesarios para la cumplida ejecución de las leyes.

Al respecto, 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.

Fundamento legal y reglamentario:

El artículo 44 de la Ley 9 de 1989, modificado por el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, definió a la vivienda de interés social como aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos.

Esta misma norma indicó que, en cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional se establecerá el tipo y valor 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 de vivienda, 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.

El artículo 293 de la Ley 2294 de 2023, por la cual se expidió el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026, dispuso que la vivienda de interés social es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda los ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV).

Así mismo, el párrafo primero del artículo 293 estableció que el valor máximo de la vivienda de interés social (VIS) será de ciento cincuenta (150) SMMLV, en los distritos y municipios para los cuales el Gobierno Nacional, en vigencia del artículo 85 de la Ley 1955 de 2019, haya definido ese precio máximo. Lo anterior, sin perjuicio del valor máximo dispuesto en este artículo para la VIS que se ejecute en el marco de programas y/o proyectos de renovación urbana.

3.2 Vigencia de la ley o norma reglamentada o desarrollada

El Decreto 1077 de 2015 objeto de modificación con el presente proyecto normativo se encuentra vigente.

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

El presente Decreto modifica los artículos 2.1.1.4.2.2., 2.1.1.4.1.4.2. y 2.2.2.1.5.2.2 del Decreto 1077 de 2015.

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

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) <i>(Por favor señale el costo o ahorro de la implementación del acto administrativo)</i> El presente proyecto normativo no tiene impacto económico; por cuanto, con la expedición de este decreto, se busca favorecer la disponibilidad de oferta de vivienda de interés social en los distritos y municipios que cumplan con los criterios señalados, en los que hoy en día se dificulta la aplicación del subsidio familiar de vivienda por parte de quienes cumplen con las condiciones para su asignación, ante la ausencia o restricción en la oferta de unidades habitacionales.	
5. VIABILIDAD O DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL (Si se requiere) <i>(Por favor indique si cuenta con los recursos presupuestales disponibles para la implementación del proyecto normativo)</i> El presente proyecto normativo no tiene impacto presupuestal distinto al establecido en el marco de gasto de mediano plazo del sector vivienda, ciudad y territorio, por lo tanto, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio cuenta con los recursos presupuestales necesarios para la implementación del proyecto de decreto.	
6. IMPACTO MEDIOAMBIENTAL O SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN (Si se requiere) <i>(Por favor indique el proyecto normativo tiene impacto sobre el medio ambiente o el Patrimonio cultural de la Nación)</i> El presente proyecto normativo no tiene impacto sobre el medio ambiente o el patrimonio cultural de la Nación.	
7. ESTUDIOS TÉCNICOS QUE SUSTENTEN EL PROYECTO NORMATIVO (Si cuenta con ellos)	
Los señalados en el numeral 1 del presente documento.	
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

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

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

Aprobó:

NELSON ALIRIO MUÑOZ LEGUIZAMON
Jefe Oficina Asesora Jurídica
Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

ALEJANDRO BAYONA CHAPARRO
Director del Sistema Habitacional
Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

CLAUDIA ANDREA RAMIREZ MONTILLA
Directora de Espacio Urbano y Territorial
Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio