

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 el valor máximo de la Vivienda de Interés Social Rural para el departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina 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). Esta misma norma dispuso que el Gobierno nacional podrá establecer a partir de estudios técnicos, un valor superior a los ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLMV) en los departamentos de Amazonas, Guaviare, Guainía, San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Putumayo, Chocó, Vaupés y Vichada, reconociendo el costo de materiales de construcción y su transporte, mano de obra y su enfoque diferencial. Específicamente para el departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, en cumplimiento de las órdenes emitidas en la Sentencia T-333/22, proferida por la Corte Constitucional, se desarrolló un estudio técnico que incluyó el costo de materiales de construcción y su transporte, la mano de obra, condiciones de acceso de agua y saneamiento básico, aumento de vientos y posibilidad de huracanes, la tipología de vivienda étnico cultural con enfoque diferencial y las especificaciones técnicas especiales, el cual arrojó como resultado un valor de hasta doscientos ochenta (280) salarios mínimos legales mensuales vigentes para la Vivienda de Interés Social Rural en el departamento. Precisamente, el estudio técnico realizado permitió llegar a la etapa de protocolización de acuerdos de la consulta previa para el desarrollo de cien (100) subsidios de vivienda familiar de interés social rural en la Isla, como medida del Plan de Acción Especifico – PAE. Así las cosas, el estudio técnico incluyó las siguientes variables: - El aumento considerable de los costos de los materiales de construcción, debido al transporte marítimo que se debe realizar para llegar al archipiélago, donde se tienen insumos que cuestan hasta 3 y 4 veces más que en continente. - El alto costo de vida que se tiene en el archipiélago, donde los salarios para los trabajadores de obra son el doble de lo que se paga normalmente en continente. - La mano de obra existente en el departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, que es escasa y difícil de transportar de otras zonas del país, ya que al tratarse de un departamento con limitaciones en la circulación y residencia de colombianos que residen fuera de ese territorio, existe poco personal profesional y obrero que cubra las necesidades del mercado, lo que incrementa los costos de transporte aéreo y los reconocimientos económicos laborales. - La tipología de vivienda étnico cultural con enfoque diferencial, en la medida que existe una presencia mayoritaria de población étnica raizal, con idioma propio "Creole", usos y costumbres, y una relación especial con el territorio ancestral de las Islas.

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

- Especificaciones técnicas especiales en el diseño y de acceso a agua y saneamiento básico como, la cisterna de 4.000 litros de agua de capacidad de almacenamiento, la cual permite que las viviendas puedan tener un abastecimiento de agua durante la época de sequías que se tienen en el archipiélago, y condiciones de estructura sismorresistente para las viviendas en eventos donde ocurran vientos huracanados y una zona segura en mampostería en el área del baño y una habitación, que permitirá una protección adicional. Estas condiciones son directamente proporcionales al aumento en el costo de los insumos de construcción que se requieren para atender estas necesidades técnicas.

La construcción de estas viviendas debe realizarse en cumplimiento de la norma técnica NSR-10, a partir de la emergencia ocasionada por el paso del Huracán IOTA en noviembre del 2020. Así mismo, deberán cumplir con las condiciones y particularidades climáticas, geográficas, topográficas y culturales de cada zona o región, cubrir las necesidades de espacios internos y externos que permitan satisfacer necesidades de subsistencia, ocio, protección, identidad, afecto y libertad, y también que propenda desarrollar actividades productivas, de seguridad alimentaria, de socialización, convivencia, participación y educación que encajen dentro de la identidad cultural de la isla.

Sumado a lo anterior, se realizó un estudio de mercado finalizando el año 2022, el cual contó con la participación de algunas empresas con amplia experiencia en el sector de la construcción en la isla. Con la información de los estudios de mercado, se planteó el proyecto en fase perfil donde se analizaron los valores del estudio de mercado y los valores por metro cuadrado contenidos en el estudio realizado por la Universidad Nacional de Colombia (sede Caribe) para la construcción de vivienda segura en Providencia. Dicho perfil, sirvió como punto de partida para lo que fue el inicio del proceso de concertación con la comunidad raizal para la tipología de vivienda, materialidad y aditamentos de la vivienda, en el marco de lo dispuesto por la Corte Constitucional en la Sentencia T-333/22.

El proceso de concertación con la comunidad raizal conllevó a que se desarrollaran varias sesiones a saber: i) el día 26 de abril de 2023, se realizó el primer taller de concertación de tipología de vivienda: ii) del 23 de noviembre al 12 de diciembre de 2023, se concertó la tipología de vivienda, materialidad de la misma y se revisaron aspectos técnicos relacionados con la construcción de viviendas para soportar huracanes categoría 5, cisterna para almacenamiento de agua y paneles solares para conexión de energía transición energética; iii) el 29 de enero de 2024, con el fin de obtener un presupuesto que permitiera determinar el valor de la vivienda en el departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, se revisó con los constructores locales y proveedores de materiales de construcción, los precios unitarios, cantidades de obra, costos de materiales, transporte, mano de obra y AIU – Administración, Imprevistos y Utilidades. Estas mesas de trabajo se extendieron hasta el 10 de marzo de 2024, y arrojaron como resultado un valor de hasta doscientos ochenta (280) salarios mínimos legales mensuales vigentes para la Vivienda de Interés Social Rural en el departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

De acuerdo con lo expuesto, es oportuno y conveniente adoptar mediante decreto un valor de hasta doscientos ochenta (280) salarios mínimos legales mensuales vigentes para la Vivienda de Interés Social Rural en el departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, como consecuencia del ejercicio directo y participativo en el departamento, que consideró variables técnicas, sociales, con enfoque diferencial étnico, comerciales y medioambientales de la zona, lo cual garantiza que el valor referido responde a las necesidades reales y especiales de este tipo de vivienda en ese departamento.

Finalmente, y tomando como fundamento lo dispuesto en el artículo 2.1.10.1.1.4.1. del Decreto 1077 de 2015, el cual establece que el monto del subsidio familiar de vivienda rural que se asigne para vivienda nueva será hasta por el monto establecido en el programa de subsidio familiar de vivienda 100% en especie, es necesario adicionar un parágrafo al artículo 2.1.1.2.1.4.6. del referido Decreto que disponga que en el departamento de San Andrés Providencia y Santa Catalina, se podrá asignar el Subsidio Familiar de Vivienda en Especie hasta por el tope del valor de la Vivienda de Interés Social, en cumplimiento de esta disposición.

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

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

Beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda Rural

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).

El citado artículo consideró que, excepcionalmente, el Gobierno Nacional podrá establecer como precio máximo de la vivienda de interés social el valor de ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 SMMLV) cuando se presente alguna o varias de las siguientes condiciones:

"A) Cuando las viviendas incorporen criterios de sostenibilidad adicionales a los mínimos que defina el Gobierno nacional.

B) Cuando las viviendas de acuerdo a lo definido por el CONPES 3819 de 2014 o el que lo modifique, se encuentren ubicadas en ciudades uninodales cuya población supere los trescientos mil (300.000) habitantes, o en aglomeraciones urbanas cuya población supere quinientos mil (500.000) habitantes.

C) Cuando las viviendas se encuentren en territorios de difícil acceso, o respondan a características culturales, geográficas, económicas o climáticas específicas, en las condiciones que defina el Gobierno nacional."

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

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

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 derogas, subrogadas, modificadas, adicionadas o sustituidas

El presente proyecto normativo adiciona los artículos 2.1.9.1., y 2.1.1.2.1.4.6. 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)

De acuerdo con las consideraciones del proyecto de Decreto, las modificaciones de las disposiciones normativas no generan un impacto presupuestal, por cuanto, con su expedición, se busca favorecer la disponibilidad de oferta de vivienda de interés social en el departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, tomando en cuenta sus particularidades.

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

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

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

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

Aprobó: