

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
 PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
 Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

Entidad originadora:	Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (cartera líder); Ministerio de Hacienda y Crédito Público, el Ministerio del Trabajo, con la participación del SENA, la Sociedad de Activos Especiales, el Grupo Bicentenario, la Superintendencia de la Economía Solidaria y la Unidad Administrativa Especial de Organizaciones Solidarias.
Fecha (dd/mm/aa):	Junio de 2026
Proyecto de Decreto/Resolución:	"Por el cual se reglamentan los artículos 76 al 83 de la Ley 79 de 1988 en lo relacionado con las Cooperativas de Vivienda de Propiedad Cooperativa, y se dictan disposiciones para su articulación técnica y financiera."

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

Las cooperativas de vivienda de propiedad cooperativa constituyen una modalidad específica del cooperativismo especializado, reconocida desde la Ley 79 de 1988. Conforme a los artículos 76 al 83 de dicha ley, estas organizaciones tienen por objeto organizar y desarrollar conjuntos habitacionales de propiedad cooperativa, bajo un esquema en el que los terrenos, las construcciones y demás elementos adheridos al inmueble son de propiedad exclusiva y permanente de la cooperativa, mientras que los asociados son titulares del derecho de uso y goce de la unidad habitacional que les sea asignada mediante contrato escrito.

Este modelo de tenencia colectiva —que separa la nuda propiedad de la cooperativa del derecho real de uso y goce del asociado— es constitucionalmente reconocido y promovido. El artículo 58 de la Constitución Política ordena al Estado proteger y promover las formas asociativas y solidarias de propiedad, y el artículo 333 le impone el deber de fortalecer las organizaciones solidarias. Adicionalmente, el artículo 51 constitucional establece el derecho a la vivienda digna y señala expresamente que el Estado promoverá formas asociativas de ejecución de programas de vivienda.

No obstante este reconocimiento constitucional y legal, las cooperativas de vivienda de propiedad cooperativa han operado históricamente sin un marco reglamentario específico de los artículos 76 al 83 de 1988 en lo relativo a vivienda de propiedad cooperativa. Si bien la Ley 3 de 1991 reconoció a las organizaciones de economía solidaria como actores del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social —incluyéndolas en el Subsistema de Financiación—, ese reconocimiento de rango legal nunca fue desarrollado reglamentariamente en lo que atañe a las particularidades propias del modelo cooperativo de vivienda de propiedad colectiva. En consecuencia, no existía un instrumento normativo que articulara los tres ejes estructurales que el presente decreto viene a regular: el portafolio financiero específico para el modelo, el acceso al suelo a través de la SAE y otras entidades del Estado, y la asistencia técnica habitacional; ni que distribuyera claramente las responsabilidades de fomento, habilitación y acompañamiento entre las distintas entidades competentes.

A su turno, el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026, adoptado mediante la Ley 2294 de 2023, en su artículo 3º, define dentro de las transformaciones del Plan la denominada "Seguridad Humana y Justicia Social", la cual incorpora como habilitador estructural el acceso a soluciones habitacionales adecuadas, así como la transformación de "Convergencia Regional", orientada a la reducción de las brechas sociales y económicas entre los hogares y las regiones del país mediante un acceso adecuado a oportunidades, bienes y servicios.

Así entonces, en desarrollo de dichas transformaciones, el artículo 74 de la citada ley creó el Consejo Nacional de la Economía Popular, como organismo encargado de coordinar las acciones interinstitucionales necesarias para el reconocimiento, la defensa, la asociación libre y el fortalecimiento de las organizaciones

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

de la economía popular y solidaria, dentro de las cuales se encuentran comprendidas las cooperativas de vivienda en los términos de la Ley 454 de 1998.

Que el artículo 88 de la misma ley dispuso el diseño de instrumentos para la inclusión financiera y crediticia de la economía popular, mandato legislativo que resulta plenamente aplicable a las organizaciones cooperativas con objeto habitacional y que sustenta la articulación prevista en el presente decreto entre dichas organizaciones y los instrumentos financieros de la banca pública.

Que las disposiciones legales referidas, sin crear por sí mismas el régimen jurídico de la vivienda de propiedad cooperativa, el cual encuentra su fuente primaria y habilitante en los artículos 76 y 77 de la Ley 79 de 1988, sí evidencian un reconocimiento legislativo vigente de la pertinencia de vincular a las comunidades organizadas en la gestión de soluciones habitacionales propias. Este reconocimiento refuerza la necesidad de precisar, mediante el ejercicio de la potestad reglamentaria contemplada en el artículo 189, numeral 11, de la Constitución Política, las condiciones operativas bajo las cuales dicho modelo puede articularse con el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social creado por la Ley 3 de 1991.

Asimismo el derecho a una vivienda digna y adecuada se encuentra reconocido en el artículo 11, numeral 1°, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales —PIDESC—, aprobado mediante la Ley 74 de 1968 e incorporado al ordenamiento interno en virtud del artículo 93 de la Constitución Política, conforme al cual toda persona tiene derecho "a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia".

El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas, en su Observación General N.º 4 de 1991, precisó que el derecho a la vivienda adecuada no se agota en contar con un techo, sino que comprende elementos tales como la seguridad jurídica de la tenencia, la disponibilidad de servicios, la asequibilidad, la habitabilidad y la adecuación cultural de la solución habitacional, elementos que deben garantizarse con independencia de la modalidad de tenencia bajo la cual se accede a la vivienda, incluidas las formas de propiedad colectiva y las modalidades cooperativas de tenencia.

La Corte Constitucional ha reconocido de manera reiterada el carácter fundamental del derecho a la vivienda digna por conexidad con derechos como la dignidad humana y el mínimo vital, y ha señalado que el Estado debe adoptar las medidas a su alcance para garantizar su goce efectivo de manera progresiva, conforme al principio de progresividad y no regresividad que rige los derechos económicos, sociales y culturales.

En ese contexto, la seguridad jurídica de la tenencia, uno de los componentes esenciales del derecho a la vivienda adecuada según el estándar internacional citado, exige que el Estado provea certeza normativa sobre las condiciones jurídicas bajo las cuales los hogares acceden y permanecen en una solución de vivienda. Dicha certeza no existe en grado suficiente respecto del derecho de uso y goce que el artículo 77 de la Ley 79 de 1988 reconoce a los asociados de las cooperativas de vivienda de propiedad cooperativa, vacío que justifica la expedición de las disposiciones reglamentarias contenidas en el presente decreto, en cuanto desarrollan —sin exceder— el marco legal preexistente para precisar su aplicación operativa.

Esta brecha reglamentaria ha generado barreras concretas de acceso al sistema habitacional: las cooperativas de vivienda no cuentan con un portafolio financiero estructurado con condiciones adecuadas a la naturaleza de la propiedad colectiva; no disponen de mecanismos institucionales para acceder a suelo de origen público a través de la SAE u otras entidades con activos disponibles; y los prestadores de asistencia técnica habitacional carecían de criterios claros ni de reconocimiento formal para acompañar proyectos bajo esta modalidad. El presente decreto viene a subsanar precisamente estas tres brechas operativas.

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en cumplimiento de sus funciones de formulación, dirección y coordinación del sistema habitacional nacional, identificó esta brecha y promovió un proceso de trabajo intersectorial con la Superintendencia de la Economía Solidaria, la Unidad Administrativa Especial de Organizaciones Solidarias, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, el Ministerio del Trabajo y el SENA, con el propósito de construir un marco normativo que reconozca e integre el modelo cooperativo de vivienda, sin desconocer las competencias propias de cada cartera.

SITUACIÓN ACTUAL Y NECESIDAD DE REGULACIÓN

Las cooperativas de vivienda de propiedad cooperativa enfrentan en la actualidad las siguientes problemáticas sectoriales que justifican y motivan la intervención regulatoria del Gobierno nacional:

- Insuficiencia operativa y vacío reglamentario del régimen de propiedad cooperativa de la Ley 79 de 1988: Si bien el ordenamiento jurídico nacional consagra un marco legal especial para las cooperativas de vivienda bajo la modalidad de propiedad cooperativa (Artículos 76 al 83 de la Ley 79 de 1988), la ausencia de un desarrollo reglamentario que precise sus condiciones de aplicación en el sector hábitat ha generado un vacío operativo. Esta falta de determinación técnica impide que el modelo de tenencia colectiva se articule de forma efectiva con los instrumentos de fomento, financiación y habilitación del suelo, haciendo necesario el ejercicio de la potestad reglamentaria para dotar de viabilidad institucional a las disposiciones legales existentes.
- Inexistencia de condiciones para un portafolio financiero específico: Las cooperativas de vivienda de propiedad cooperativa carecen de instrumentos financieros —líneas de crédito, redescuento y garantías— estructurados de forma armónica con las particularidades de la propiedad colectiva indivisible. El presente proyecto normativo no pretende la creación de subsidios de ninguna naturaleza ni la asignación directa de recursos públicos, sino establecer el marco reglamentario general para la articulación de un portafolio financiero complementario a través de las entidades competentes que reconozca la especificidad de este modelo asociativo.
- Ausencia de un esquema especializado de asistencia técnica habitacional: En el marco técnico actual, no se encuentran parametrizados los criterios para el desarrollo de una asistencia técnica orientada integralmente al modelo cooperativo de vivienda de propiedad colectiva. Esta carencia limita la viabilidad constructiva, el diseño arquitectónico multifuncional de las áreas comunes y el blindaje jurídico-predial de los proyectos autogestionados.
- Deficiencia en la coordinación institucional transectorial: El inventario regulatorio vigente carece de un mecanismo armónico de coordinación interinstitucional que ensamble las actividades de fomento asociativo, habilitación de suelo, financiación, supervisión e inspección entre las carteras ministeriales y entidades competentes. Esto genera acciones aisladas o duplicidades normativas que ralentizan la intervención del Estado frente al hábitat popular y comunitario.

La presente iniciativa normativa surge como respuesta a esta realidad técnica y social, con el propósito de ejercer la potestad reglamentaria de forma armónica sobre el Capítulo VI de la Ley 79 de 1988, viabilizando operativamente el modelo de propiedad cooperativa dentro del sector de vivienda y desarrollo de hábitat del país. A través de este instrumento, se articulan los ejes fundamentales del modelo —coordinación del portafolio financiero de fomento, pautas de asistencia técnica habitacional y esquemas de tenencia protegida—, delimitando con precisión las competencias concurrentes de las carteras ministeriales firmantes para garantizar la seguridad jurídica de la propiedad colectiva frente al mercado especulativo.

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

MODELO DE REGULACIÓN — MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio lidera y es responsable del Capítulo III del decreto — "Cooperativas de Vivienda en el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social"— y del artículo 12° en lo relativo a la asistencia técnica habitacional. Estos son los artículos de competencia directa del MVCT. Adicionalmente, el MVCT participa activamente en la articulación de los Capítulos IV —acceso a suelo con la SAE— y V —portafolio financiero para las cooperativas—, en su calidad de rector del sistema habitacional, sin perjuicio del liderazgo que corresponde al Ministerio de Hacienda y Crédito Público en esos capítulos:

Artículo 7°. Reconocimiento de las cooperativas de vivienda de propiedad cooperativa en el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social. El artículo 7° desarrolla reglamentariamente el reconocimiento que la Ley 3 de 1991 otorgó a las organizaciones de economía solidaria dentro del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, dotando de contenido operativo ese mandato legal para el caso específico de las cooperativas de vivienda de propiedad cooperativa. Si bien la ley las incluyó en el Subsistema de Financiación, esa inclusión nunca fue reglamentada en función de las particularidades del modelo de propiedad colectiva. Este artículo viene a corregir esa omisión: establece las condiciones bajo las cuales las cooperativas de vivienda de propiedad cooperativa participan activamente en el Sistema, articulando los tres instrumentos que el presente decreto regula —el portafolio financiero, el acceso a suelo de origen público y la asistencia técnica habitacional— con la naturaleza jurídica propia de estas organizaciones. No se trata de un reconocimiento nuevo en sentido estricto, sino del desarrollo reglamentario de un reconocimiento legal preexistente que permanecía operativamente vacío.

El sustento de este artículo reposa en el artículo 1° de la Ley 3 de 1991, que creó el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social y dispuso expresamente que las organizaciones de economía solidaria hacen parte de su Subsistema de Financiación. Este mandato legal, vigente desde 1991, constituye la habilitación normativa que el presente decreto viene a reglamentar en su dimensión operativa, en consonancia con el artículo 51 constitucional —que ordena al Estado promover formas asociativas de ejecución de programas de vivienda— y con el artículo 58 de la misma Carta, que impone la protección de las formas asociativas y solidarias de propiedad.

Artículo 12°. Asistencia técnica habitacional. Este artículo habilita al MVCT para definir y promover un esquema de asistencia técnica habitacional dirigido específicamente a las cooperativas de vivienda de propiedad cooperativa, orientado a garantizar la viabilidad técnica, jurídico-predial y financiera de los proyectos en sus fases de estructuración, ejecución y post-entrega. Se establecen los posibles prestadores: entidades gremiales del sector cooperativo con experiencia habitacional en vivienda de propiedad cooperativa, instituciones de educación superior, y las propias cooperativas de vivienda de propiedad cooperativa con experiencia certificada en el sector habitacional y solidario.

El párrafo del artículo 12° delega en el MVCT la expedición de una resolución que establezca los criterios de reconocimiento de prestadores y los estándares mínimos de calidad del servicio, lo cual permitirá operacionalizar el esquema de asistencia técnica de forma gradual y técnicamente fundamentada.

Adicionalmente, el artículo 8° —sobre articulación con planes de vivienda y ordenamiento territorial— dispone que las entidades territoriales podrán priorizar proyectos de cooperativas habilitadas en sus instrumentos de planeación, y que el MVCT brindará asistencia técnica a las entidades territoriales que implementen mecanismos de articulación con el modelo. Este artículo tiene un componente de

coordinación institucional que es transversal a la competencia del MVCT como rector del sistema habitacional.

EL DÉFICIT HABITACIONAL COMO REFERENTE DE LA NECESIDAD REGULATORIA

Panorama general

Colombia registra un déficit habitacional que afecta a 4,81 millones de hogares, equivalente al 25,6% del total nacional (MVCT, 2025, con base en ENCV-DANE). De este total, 1,18 millones de hogares (6,3%) se encuentran en déficit cuantitativo —condición que exige la provisión de una unidad habitacional nueva por deficiencias estructurales irreparables o condiciones de hacinamiento no mitigable— y 3,63 millones (19,3%) en déficit cualitativo —condición que admite solución mediante mejoramiento o adecuación de la vivienda existente.

Aunque el déficit ha venido reduciéndose —cayó 1,24 puntos porcentuales entre 2024 y 2025, lo que equivale a 110.000 hogares menos en condición de carencia habitacional—, la magnitud absoluta del problema sigue siendo estructural. A este ritmo de reducción, alcanzar las metas de la Agenda 2030 en materia habitacional requerirá sostener durante años la activación de todos los canales de producción y mejoramiento de vivienda disponibles, incluyendo el modelo cooperativo.

Perfil de ingreso de los hogares en déficit: el segmento que el modelo cooperativo viene a atender

La desagregación del déficit por nivel de ingreso es un dato de principal relevancia porque define con precisión el universo de potenciales beneficiarios a lo que se quiere reconocer con este modelo:

- El 92,6% de los hogares urbanos en déficit habitacional (2,26 millones de hogares) tienen ingresos de hasta 4 SMMLV.
- El 83% del déficit cuantitativo urbano y el 70,2% del déficit cualitativo urbano se concentran en hogares con ingresos de hasta 2 SMMLV.
- El 78,4% del déficit urbano total corresponde a hogares ubicados en los deciles de ingreso 1 a 6, es decir, con ingresos inferiores a \$3.315.000 mensuales en 2025.

Este perfil de ingreso define el segmento específico al que el modelo cooperativo está diseñado para atender: hogares de bajos ingresos que, aunque cuentan con capacidad de ahorro y aporte progresivo, no disponen de un acceso efectivo al crédito hipotecario convencional. Este segmento carece actualmente de un canal habitacional adecuado dentro de la oferta institucional del sector, brecha operativa que el presente decreto busca subsanar mediante la habilitación de este esquema normativo.

Las barreras estructurales de acceso al financiamiento hipotecario: el problema que el modelo de propiedad cooperativa resuelve. En Colombia, la exclusión de los hogares de menores ingresos del sistema de crédito hipotecario formal no es un fenómeno coyuntural sino estructural, determinado por múltiples factores que se refuerzan entre sí (Rodríguez & Riaño, 2016). Comprender estas barreras es esencial para entender por qué el modelo cooperativo es la respuesta adecuada para el segmento de hogares que el decreto pretende atender.

Limitantes del modelo tradicional de acceso a la vivienda nueva

El modelo tradicional, donde el hogar parte de una iniciativa de ahorro, luego aporta la cuota inicial ahorrada y, finalmente, solicita un crédito por el valor restante, ha mostrado limitaciones críticas para los hogares de menores ingresos. Según Gilbert entre 2006 y 2009, el Gobierno Nacional asignó subsidios a

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

172.000 familias, pero solo el 63% logró efectivamente adquirir una vivienda (Gilbert, 2014). El principal obstáculo es estructural: el 60% de las familias colombianas percibe ingresos inferiores a dos salarios mínimos, nivel que resulta insuficiente para obtener un préstamo hipotecario en condiciones de mercado (Gilbert, 2014).

En respuesta, el modelo cooperativo no requiere que el hogar califique individualmente para un crédito hipotecario. El sujeto de crédito es la cooperativa, no el asociado individual, lo que transforma radicalmente las condiciones de elegibilidad y acceso (Vidal, 2018). Además, el reconocimiento que el decreto le otorga a las Cooperativas de Vivienda de Propiedad Cooperativa como integrantes del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social (artículo 7) apalanca su situación institucional frente al sistema financiero y facilita la consecución de créditos constructores.

La informalidad laboral como barrera de acceso

Según el DANE, se estima que en 2025 cerca del 56% de la fuerza laboral colombiana se encuentra en la informalidad. Los trabajadores sin contrato laboral formal y sin afiliación a seguridad social no pueden acreditar ingresos estables ante las entidades financieras, requisito indispensable para acceder al crédito hipotecario (Restrepo et al., 2017; Arbeláez et al., 2011). Independiente de si tienen capacidad de ahorro, los hogares que no tienen fuentes de ingresos estables o "formales" enfrentan mayores dificultades para adquirir créditos hipotecarios.

En este caso, el modelo de propiedad cooperativa o, que exige aportes (que pueden complementarse en tiempo de trabajo físico en la construcción) en lugar de historial crediticio, es compatible con los flujos de ingreso irregulares o informales que caracterizan a este segmento de la población. En este sentido, el artículo 3 del decreto, que reconoce la "autogestión y ayuda mutua" como un instrumento legítimo de acceso a la vivienda, donde el 'esfuerzo colectivo de los asociados, tanto monetario como en trabajo', tiene pleno valor económico y social. De esta forma, el decreto subsana la rigidez del sistema financiero tradicional, que excluye a los trabajadores informales por no poder acreditar ingresos mediante documentos estandarizados, y los incorpora al circuito formal de la economía a través de su aporte laboral y solidario.

La ausencia de colateral y la exclusión por garantías

Como se mencionó previamente, el modelo tradicional requiere que las entidades financieras tradicionales otorguen créditos respaldados en garantías que la mayoría de los hogares de bajos ingresos no pueden ofrecer (Rodríguez & Riaño, 2016). La tenencia de vivienda propia incrementa la probabilidad de obtener un crédito en un 10,8%, lo que revela que la propiedad inmueble funciona como colateral indispensable para la banca convencional (Rodríguez & Riaño, 2016). Para los hogares en déficit (que por definición no tienen vivienda adecuada) este requisito es circular, de manera negativa. Es decir, no pueden acceder al crédito precisamente porque no tienen la vivienda que el crédito les permitiría obtener.

La desigualdad de género en el acceso al crédito

Los hogares con jefatura femenina presentan menor probabilidad de usar financiamiento hipotecario, menor número de fuentes de crédito disponibles y menor patrimonio neto (Cao-Alvira & Deidda, 2020). El número de hogares con jefatura femenina ha crecido sostenidamente en Colombia, lo que hace que esta barrera afecte a un segmento cada vez mayor de la población con déficit habitacional. El modelo cooperativo, al no requerir calificación crediticia individual, ofrece condiciones de acceso más equitativas para los hogares con jefatura femenina.

Esto se alinea con los principios rectores del decreto, particularmente con el deber estatal de promover el acceso a la propiedad y fortalecer las organizaciones solidarias en un marco de igualdad real. Si bien el articulado del decreto establece un marco general de acceso basado en la asociación voluntaria y la capacidad de aporte colectivo (artículo 3), son las barreras estructurales del mercado financiero tradicional

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

las que afectan desproporcionadamente a las mujeres jefas de hogar. Por lo tanto, al eliminar los requisitos de calificación crediticia individual, el decreto materializa, de hecho, un enfoque diferencial que favorece el acceso de este grupo poblacional a la vivienda digna.

La ventaja de precio del modelo de propiedad cooperativa

Otra barrera estructural que enfrentan los hogares de menores ingresos es el alto precio de las soluciones habitacionales formales en el mercado tradicional. En el modelo de desarrollador privado con crédito hipotecario individual, el precio final de la vivienda incorpora: (i) el margen de utilidad del constructor o promotor inmobiliario (usualmente entre el 10% y el 20% del costo total); (ii) los costos financieros del crédito hipotecario individual, que a lo largo del plazo pueden duplicar el valor original de la vivienda; y (iii) el costo de la mano de obra contratada para la totalidad de la construcción.

El modelo cooperativo de vivienda de propiedad colectiva reduce el precio final mediante tres mecanismos habilitados por el decreto:

Eliminación del margen de comercialización (naturaleza sin ánimo de lucro). La cooperativa actúa como gestora sin ánimo de lucro, por lo que el precio final refleja el costo directo de construcción más los gastos de administración de la cooperativa, sin incorporar el margen de utilidad propio del desarrollador privado. Este ahorro, estimado entre el 10% y el 20% del costo total de una vivienda VIS, se traslada directamente al asociado.

Aporte en trabajo de los asociados (ayuda mutua). El artículo 3 (principio II) reconoce que el "esfuerzo colectivo de los asociados, tanto monetario como en trabajo es un instrumento legítimo de acceso a la vivienda". Bajo este principio, los asociados y sus núcleos familiares pueden aportar trabajo no calificado durante la construcción (excavación, cimentación, acabados básicos, limpieza), lo que sustituye una parte significativa de la mano de obra contratada. En la experiencia uruguaya de FUCVAM, este mecanismo ha logrado reducir el costo final de la vivienda al sustituir el equivalente al 10% del valor del proyecto mediante trabajo cooperativo (Altoberro, 2007). Otros estudios comparados documentan reducciones de precio en el rango del 20% al 75% en contextos de apoyo estatal sostenido (Sostre Cívic, 2022).

Reducción del costo financiero (crédito a la cooperativa). El artículo 11, al promover el crédito a través de las empresas que conforman el Grupo Bicentenario hacia la cooperativa como persona jurídica, permite acceder a condiciones de tasa, plazo y garantías colectivas más favorables que las del crédito hipotecario individual para hogares de bajos ingresos. La experiencia argentina del Programa de Autogestión para la Vivienda (PAV) demuestra que tasas del 0% al 4% y cuotas limitadas al 20% del ingreso familiar son viables cuando el sujeto de crédito es la cooperativa (Zapata & Ríos, 2021).

La combinación de estos tres factores —sin ánimo de lucro, ayuda mutua y crédito cooperativo— genera una ventaja de precio estructural que puede situar el costo de la unidad habitacional entre un 30% y un 50% por debajo del precio de mercado de una vivienda VIS equivalente, haciendo accesible la vivienda formal a hogares que el mercado tradicional excluye por precio (Sostre Cívic, 2022).

La inclusión del artículo sobre portafolio financiero se justifica además en la necesidad de remover barreras estructurales de acceso a financiación que enfrentan los esquemas de propiedad colectiva, los cuales, por su naturaleza jurídica, patrimonial y organizativa, no siempre se ajustan a los criterios tradicionales de acceso a los servicios del sistema financiero. Estas formas de propiedad pueden tener dificultades para acreditar garantías individuales, flujos de caja estandarizados, historial crediticio suficiente o estructuras de administración comparables con las de agentes económicos convencionales, lo que limita su capacidad para acceder a capital de trabajo o participar en procesos de transformación económica territorial. En este contexto, resulta oportuno habilitar a las entidades del Grupo Bicentenario para que, dentro de sus competencias y regímenes vigentes, puedan diseñar, estructurar o articular instrumentos financieros que respondan a dichas particularidades, aprovechando el rol de la banca pública como mecanismo de inclusión

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

financiera, corrección de fallas de mercado, movilización de recursos y acompañamiento a prioridades de desarrollo nacional.

La disposición no genera impacto fiscal directo, toda vez que no ordena apropiaciones presupuestales, no crea subsidios, no impone transferencias obligatorias ni dispone erogaciones inmediatas con cargo al Presupuesto General de la Nación. Su alcance es meramente habilitante, en la medida en que permite que las entidades del Grupo Bicentenario evalúen la pertinencia de desarrollar instrumentos financieros en el marco de su autonomía y capacidad financiera. En consecuencia, cualquier producto, línea de crédito, garantía, mecanismo de financiación o solución financiera que se estructure con fundamento en esta disposición deberá surtir los análisis técnicos, financieros, jurídicos y presupuestales correspondientes en cada entidad, sin que la norma implique por sí misma una orden de gasto ni una afectación automática de recursos públicos.

El presente decreto ofrece una alternativa a este círculo vicioso que representan todas estas barreras de acceso. Un mecanismo de acceso a la vivienda que no depende de la calificación crediticia ni de garantía individual, admite ingresos informales e irregulares, y protege el activo habitacional de la especulación, impidiendo que los hogares sean desplazados una vez que han accedido a la vivienda.

Evidencia comparada

Uruguay

La Ley de Vivienda de Uruguay (Ley N° 13.728 de 1968) estableció el marco jurídico e institucional que permitió el florecimiento del cooperativismo habitacional autogestionario. La Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM) agrupa actualmente más de 500 cooperativas con aproximadamente 22.000 hogares, representando cerca del 3% del parque habitacional del país (Valadares & Cunha, 2018; Vidal, 2018).

El modelo se basa en la autogestión (los asociados participan en todas las etapas del proceso habitacional) y en la ayuda mutua. Cada socio aporta trabajo físico durante la construcción, lo que permite reducir significativamente los costos y hacer accesible la vivienda a sectores de bajos ingresos (Valadares & Cunha, 2018). Las unidades construidas no entran al mercado inmobiliario, no pueden ser vendidas ni hipotecadas individualmente, y pertenecen a la cooperativa mientras los socios las usan, generando una protección permanente frente a la especulación (Valadares & Cunha, 2018).

La dimensión financiera del modelo cooperativo también evidencia ventajas sistémicas. El carácter colectivo de la deuda (donde es la cooperativa, no el individuo, la titular de la hipoteca) genera un deudor con poder de negociación que los hogares individuales no tendrían (Vidal, 2018). Durante el conflicto de reestructuración de deudas de FUCVAM (2001-2011), el modelo protegió a los hogares de la exclusión habitacional, con un acuerdo final que incluyó quitas entre el 25% y el 100% de la deuda y tasas de interés reducidas al 2% (Vidal, 2018). Este poder colectivo revierte dinámicas típicas de exclusión financiera (Vidal, 2018).

Argentina

En Buenos Aires, el Programa de Autogestión para la Vivienda (PAV, Ley 341 de 2001) ofreció créditos hipotecarios colectivos para cooperativas con tasas de entre 0% y 4% y cuotas limitadas al 20% del ingreso familiar, para la compra de tierra y construcción en zonas céntricas. Para 2016, se habían completado 30 proyectos que involucraban a 940 familias, con otros 34 en construcción (Zapata & Ríos, 2021). La experiencia mostró que cuando el Estado diseña instrumentos financieros específicos para el modelo cooperativo —en lugar de adaptar productos hipotecarios convencionales—, la viabilidad del modelo mejora sustancialmente (Zapata & Ríos, 2021).

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

El artículo 12 del presente decreto, que ordena al Ministerio de Hacienda y al Grupo Bicentenario estructurar líneas de crédito, operaciones de redescuento y esquemas de garantías para las cooperativas, responde exactamente a esta lección.

Paralelos entre experiencias internacionales y los artículos incluidos en el decreto

La investigación comparativa internacional sistematiza tres fases interdependientes que determinan el éxito o fracaso del cooperativismo habitacional (Ferreri & Vidal, 2021). A continuación, se plantea un esquema que compara con los capítulos y artículos del decreto.

Fase	Componente crítico	Artículos del decreto
1. Producción	Acceso a tierra y edificios, financiamiento público, subsidios y asistencia técnica	Capítulo IV (suelo, arts. 9-10) Capítulo V (financiación, art. 11) Capítulo VI (asistencia técnica, art. 12)
2. Acceso y gestión	Criterios de elegibilidad, límites de ingreso, subsidios a cuotas mensuales	Capítulo III (reconocimiento en el SNVIS, art. 7) y artículo 8 (articulación territorial)
3. Desmercantilización permanente	Regulaciones que impidan la conversión de la vivienda cooperativa en bien transable	Capítulo II (naturaleza de la propiedad cooperativa, art. 5; prohibición de enajenación individual)

Fase 1: Producción

Las cooperativas de vivienda de propiedad cooperativa en Colombia necesitan acceder a suelo en zonas con alta densidad, cercanía con zonas de comercio y conexiones de transporte, lo que se traduce en altos precios del metro cuadrado. Reconociendo que hay disponibilidad de suelo público, el decreto establece el marco general de articulación institucional para la gestión de suelo público para acceso a las cooperativas. Por otro lado, actualmente las cooperativas de vivienda de propiedad cooperativa no tienen líneas de crédito diseñadas para su modelo (la banca tradicional solo presta con garantía hipotecaria individual), y carecen de asistencia técnica especializada que certifique la viabilidad de sus proyectos.

Cómo incide el decreto:

Artículo	Mecanismo	Resultado
Arts. 9-10	Crea una mesa interinstitucional de coordinación para identificar el portafolio de suelo público para atender la demanda identificada por las cooperativas.	Convierte activos estatales (SAE, CISA, entidades territoriales) en un recurso disponible para cooperativas, eliminando los costos de transacción.
Art. 11	Ordena al Grupo Bicentenario diseñar líneas de crédito, redescuento y garantías para cooperativas	Crea un canal de financiamiento que no evalúa solvencia individual sino viabilidad del proyecto colectivo

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

Art. 12	Define asistencia técnica con prestadores certificados y estándares de calidad.	Resuelve la asimetría de información que impide que las entidades financieras presten a cooperativas (no saben evaluar el riesgo) y permite que las cooperativas mejoren su capacidad técnica para la adquisición de suelo y la estructuración de proyectos viables, de modo que haya menos probabilidad de fracaso en el proyecto.
---------	---	---

Fase 2: Acceso y gestión

Incluso si una cooperativa logra producir viviendas, necesita mecanismos para gestionar el acceso de los asociados (criterios de elegibilidad, límites de ingreso, subsidios a cuotas) y articularse con los programas territoriales de vivienda.

Cómo incide el decreto:

Artículo	Mecanismo	Resultado
Art. 7	Reconoce a las cooperativas de vivienda de propiedad cooperativa como integrantes del SNVIS	Esta disposición las habilita para participar en los programas habitacionales de las entidades competentes del sector y, de este modo, acceder a los beneficios, incentivos y ayudas contemplados en la oferta institucional vigente.
Art. 8	Permite a entidades territoriales priorizar proyectos cooperativos en sus planes de desarrollo	Faculta a municipios y departamentos con alto déficit (Vaupés, Chocó, Amazonas, etc.) a usar sus fondos territoriales de vivienda para subsidiar las cuotas mensuales de los asociados más vulnerables, siguiendo el modelo uruguayo de subsidio a la cuota cuando esta supera el 25% del ingreso familiar.

Fase 3: Desmercantilización permanente

La experiencia internacional (Vidal, 2019; Saegert & Benítez, 2005) muestra que, sin blindaje legal, las cooperativas de vivienda tienden a mercantilizarse cuando el valor del inmueble se revaloriza en el mercado. Los asociados presionan para convertir la propiedad colectiva en individual para capturar la plusvalía, y el modelo pierde su función social.

Cómo incide el decreto:

Artículo	Mecanismo	Resultado
Art. 3, principio III	Declara que las viviendas cooperativas de propiedad cooperativa no pueden ser objeto de especulación inmobiliaria individual	Establece el principio rector que orienta la interpretación de todo el decreto y sirve de fundamento para las disposiciones específicas de blindaje frente a la enajenación en el mercado.
Art. 5	Establece que la titularidad del dominio jurídico recae en la cooperativa, y que las unidades no	Impide que el asociado use la vivienda como garantía hipotecaria, la venta, la herede

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
 PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
 Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

	forman parte del patrimonio individual del asociado	individualmente o la incluya en liquidación de sociedad conyugal
Art. 6	Regula la reversibilidad del derecho de uso y la restitución de aportes	Asegura que cuando un asociado se retira, la vivienda retorna a la cooperativa (no se queda en manos privadas), y los aportes se liquidan conforme a reglas cooperativas, nunca a precio de mercado
Art. 15	Asigna competencia de Inspección, Vigilancia y Control a la Supersolidaria	Previene el riesgo moral: los administradores no pueden desviar recursos, y los asociados no pueden presionar para convertir el patrimonio colectivo en individual porque hay un ente de control que supervisa

Bibliografía

- Gilbert, A. (2004). Helping the poor through housing subsidies: lessons from Chile, Colombia and South Africa. *Habitat International*, 28(1), 13-40.
- Gilbert, A. (2014). Free housing for the poor: An effective way to address poverty. *Habitat International*, 41, 253-261.
- Rodríguez, S., & Riaño, F. F. (2016). Determinantes del acceso a los productos financieros en los hogares colombianos. *Estudios Gerenciales*, 32(138), 14-24.
- Vidal, L. (2018). The politics of creditor-debtor relations and mortgage payment strikes: The case of the Uruguayan Federation of Mutual-Aid Housing Cooperatives. *Environment and Planning A*, 50(6), 1221-1239.
- Restrepo, D. A., et al. (2017). Financial inclusion in Colombia: A scoping literature review. *Intangible Capital*, 13(3), 561-595.
- Arbeláez, M. A., et al. (2011). Housing Tenure and Housing Demand in Colombia. *SSRN Electronic Journal*.
- Cao-Alvira, J. J., & Deidda, L. G. (2020). On the financial literacy, indebtedness, and wealth of Colombian households. *Review of Development Economics*, 24(3), 978-1002
- Zapata, M. C., & Ríos, D. (2021). Contrasting housing microfinance with the social production of habitat in the city of Buenos Aires, Argentina. *International Journal of Housing Policy*, 21(4), 585-609.
- Valadares, R. G., & Cunha, T. A. (2018). A participação de cooperativas nas políticas públicas habitacionais no Brasil e no Uruguai. *Cadernos EBAPE.BR*, 16(4), 669-678.

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 decreto tiene ámbito de aplicación nacional y va dirigido a:

- Las cooperativas de vivienda de propiedad cooperativa, legalmente constituidas y vigentes conforme a la Ley 79 de 1988 y la Ley 454 de 1998, o aquellas que conforme a la ley y a sus

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

estatutos tengan como objeto social la organización, desarrollo y gestión de conjuntos habitacionales bajo la modalidad de propiedad colectiva.

- El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en su calidad de rector de la política habitacional nacional.
- La Superintendencia de la Economía Solidaria, en el ejercicio de sus funciones de inspección, vigilancia y control sobre las cooperativas de vivienda.
- La Unidad Administrativa Especial de Organizaciones Solidarias, en sus funciones de fomento y educación cooperativa.
- El Ministerio de Hacienda y Crédito Público, la Sociedad de Activos Especiales (SAE) y las entidades del Grupo Bicentenario, en lo relativo a la coordinación de suelo y la estructuración de instrumentos financieros.
- El Ministerio del Trabajo y el SENA, en lo relativo a los programas de formación para el trabajo.
- Las entidades territoriales, en cuanto actores que podrán articular sus instrumentos de planeación y sus fondos de vivienda con proyectos de cooperativas habilitadas.

3. VIABILIDAD JURÍDICA

(Por favor desarrolle cada uno de los siguientes puntos)

3.1. Competencia para expedir el acto administrativo.

El decreto es expedido por el Presidente de la República en ejercicio de la facultad consagrada en el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, que le atribuye la potestad reglamentaria para dictar las disposiciones necesarias para la cumplida ejecución de las leyes. El decreto se suscribe de forma intersectorial, con la participación de la Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio, el Ministro de Hacienda y Crédito Público, el Ministro del Trabajo y la Superintendente de la Economía Solidaria, en el marco de sus competencias constitucionales y legales.

La competencia específica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio para regular la materia objeto del decreto se sustenta en:

- La función de formular, dirigir y coordinar las políticas, planes, programas y regulaciones en materia de vivienda urbana y rural, consagrada en el Decreto Ley 3571 de 2011 y el Decreto 1284 de 2023.
- El artículo 51 de la Constitución Política, que impone al Estado el deber de promover planes de vivienda de interés social y formas asociativas de ejecución de estos programas.
- El artículo 58 de la Constitución Política, que ordena proteger y promover las formas asociativas y solidarias de propiedad.
- La Ley 3 de 1991, que creó el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social e incluyó a las organizaciones de economía solidaria en el Subsistema de Financiación.

3.2. Fundamento constitucional.

La presente iniciativa normativa encuentra sustento en los siguientes mandatos constitucionales:

- Artículo 1º: Colombia es un Estado social de derecho fundado en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran.
- Artículo 51: Todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá formas asociativas de ejecución de programas de vivienda.
- Artículo 58: El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad.
- Artículo 333: El Estado fortalecerá las organizaciones solidarias y estimulará el desarrollo empresarial, dentro de los límites del bien común.

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

- Artículo 189, numeral 11: El Presidente de la República ejerce la potestad reglamentaria, mediante la expedición de decretos necesarios para la cumplida ejecución de las leyes.

3.3. Fundamento legal y reglamentario.

El decreto desarrolla y reglamenta, en especial, las siguientes disposiciones legales:

- Ley 79 de 1988, artículo 1º: declara de interés común la promoción y protección del cooperativismo como sistema eficaz para contribuir al desarrollo económico y social. Los artículos 76 a 83 reconocen expresamente las cooperativas de vivienda de propiedad cooperativa y su régimen de propiedad colectiva.
- Ley 454 de 1998: determina el marco conceptual de la economía solidaria y define la propiedad asociativa y solidaria como principio fundamental al servicio de la comunidad.
- Ley 3 de 1991: crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social e incluye expresamente a las organizaciones de economía solidaria en su Subsistema de Financiación. Esta disposición, vigente desde 1991, constituye el fundamento legal del artículo 8º del decreto, cuyo propósito es dar desarrollo reglamentario a ese reconocimiento en lo relativo a las cooperativas de vivienda de propiedad cooperativa.
- Ley 9 de 1989 y artículo 91 de la Ley 388 de 1997: definen la vivienda de interés social como la destinada a garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos.
- Ley 2294 de 2023 —Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026—: establece como prioridad la reducción del déficit habitacional a través de enfoques diferenciales y territoriales que involucren a las comunidades organizadas en la gestión de su propio hábitat.
- Artículo 115 de la Constitución Política y artículo 2.1.2.1.11 del Decreto 385 de 2026: fundamento para la actuación intersectorial del Gobierno Nacional.
- Artículos 823 y siguientes del Código Civil: el derecho de usufructo, como derecho real de goce, constituye el sustento civil del derecho de uso y goce que la cooperativa reconoce al asociado sobre la unidad habitacional asignada.

El presente decreto es un instrumento normativo autónomo e independiente, que no se integra al Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda ni a ningún otro Decreto Único Reglamentario de cartera, en razón de su carácter intersectorial y de la especificidad del modelo cooperativo de vivienda que regula.

3.4. Vigencia de la ley o norma reglamentada.

Las normas que sirven de fundamento al presente decreto —en especial la Ley 79 de 1988 de los artículos 76 al 83, la Ley 454 de 1998, la Ley 3 de 1991, la Ley 9 de 1989 y la Ley 388 de 1997— se encuentran plenamente vigentes.

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

El presente decreto no deroga, subroga, modifica, adiciona ni sustituye disposiciones compiladas en los Decretos Únicos Reglamentarios sectoriales preexistentes. En su lugar, constituye una regulación intersectorial independiente orientada a operativizar un modelo habitacional que carecía de un desarrollo normativo específico dentro de la oferta institucional y los programas del sector.

3.6. Revisión de jurisprudencia relevante.

La Corte Constitucional ha reconocido reiteradamente la doble dimensión del derecho a la vivienda digna como derecho fundamental y como derecho económico, social y cultural, imponiendo al Estado el deber de adoptar medidas progresivas para su realización efectiva (Sentencias T-585 de 2006, T-235 de 2011, T-025 de 2018, entre otras). Igualmente, la jurisprudencia constitucional ha amparado las formas solidarias y asociativas de propiedad como mecanismos legítimos para la satisfacción del derecho a la vivienda, en línea con el mandato del artículo 58 de la Constitución Política.

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

3.7. Circunstancias jurídicas adicionales.

Conforme a los artículos 3° y 8° de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), en concordancia con el artículo 2.1.2.1.14 del Decreto 1081 de 2015, el presente proyecto de decreto fue publicado en la plataforma SUCOP —Sistema Único de Consulta Pública— y en la página web del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, para observaciones y comentarios de la ciudadanía y grupos de interés, dando cumplimiento al principio de participación y al deber de transparencia en la producción normativa.

4. IMPACTO ECONÓMICO (Si se requiere)

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

El presente proyecto normativo no irroga un impacto fiscal directo. Es importante precisar que la norma no establece subsidios de ninguna naturaleza, toda vez que su objeto se circunscribe a estructurar el marco institucional para la articulación del portafolio financiero cooperativo, el acceso a suelo de origen público administrado por la Sociedad de Activos Especiales (SAE) y las pautas de asistencia técnica habitacional. En cuanto a las disposiciones a cargo del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (artículos 7°, 8° y 12°), estas no generan erogaciones presupuestales adicionales a las ya previstas en las apropiaciones vigentes del MVCT para el ejercicio ordinario de sus funciones sectoriales y de asistencia técnica.

La implementación del esquema de asistencia técnica habitacional previsto en el artículo 13° se realizará, en una primera fase, mediante la reorientación de capacidades técnicas y presupuestales existentes en el MVCT, sin requerir apropiaciones presupuestales adicionales para su entrada en vigencia.

Los artículos correspondientes a financiación (Capítulo V) e identificación y gestión de suelo (Capítulo IV) implican potenciales compromisos presupuestales que serán evaluados y definidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y las entidades del Grupo Bicentenario en el marco de sus competencias y disponibilidades presupuestales.

Los programas de formación para el trabajo previstos en el artículo 14° se ejecutarán con cargo a los recursos y presupuesto del SENA, en el marco de su misión institucional.

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 Resolución no tiene impacto presupuestal distinto al establecido en el marco de gasto de mediano plazo del sector vivienda, ciudad y territorio, Hacienda y Crédito Público y del Trabajo.

Los recursos que se requieren y los costos operativos serán apropiados con recursos del Presupuesto General de la Nación a través de cada cartera y sus entidades adscritas de ejecución y serán asignados con cargo a su presupuesto de inversión.

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

El presente proyecto normativo no genera impactos sobre el medio ambiente ni sobre el patrimonio cultural de la Nación. Se trata de una disposición de carácter estrictamente institucional y organizacional para el sector de vivienda y desarrollo de hábitat, la cual no contempla ni ordena intervenciones físicas directas sobre el territorio, ejecución de obras civiles o modificaciones al uso del suelo.

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
 PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
 Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

7. ESTUDIOS TÉCNICOS QUE SUSTENTEN EL PROYECTO NORMATIVO (Si cuenta con ellos)	
Relacionados en el numeral 1.	
COORDINACIÓN INSTITUCIONAL Y DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS	
ENTIDAD	COMPETENCIA
Ministerio de Vivienda	Desarrollo del sistema habitacional, asistencia técnica, articulación territorial
Ministerio de Hacienda	Instrumentos financieros
Grupo Bicentenario	Implementación financiera
SAE	Gestión de activos
Unidad Solidaria	Fomento y educación
SENA	Formación para el trabajo
Superintendencia de la Economía Solidaria	Inspección, vigilancia y control sobre las cooperativas
Entidades Territoriales	Planeación y ordenamiento territorial
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
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

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

Aprobó:

Rodrigo Andrés Bernal Montero
Jefe Oficina Asesora Jurídica

José Alejandro Bayona Chaparro
Director – Dirección del Sistema Habitacional