

	<b>MEMORIA JUSTIFICATIVA</b>	Versión: 2.0
		Fecha: 13/08/2015
		Código: NMV-F-01

<b>Tipo de proyecto normativo:</b> (Marque con una X)	<b>Decreto</b>	<b>x</b>
	<b>Resolución</b>	
	<b>Otro - ¿Cuál?</b>	

Se debe escribir el epígrafe del proyecto normativo

*"Por medio del cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio en lo relacionado con la vigencia y prórroga de las licencias urbanísticas"*

## ESTUDIO DE IMPACTO Y MEMORIA JUSTIFICATIVA<sup>1</sup>

<p><b>1. Antecedentes, razones de oportunidad y conveniencia que justifican su expedición</b></p> <p>Normas y razones técnicas, jurídicas o económicas que justifiquen la necesidad de expedir la norma.</p> <p>La coyuntura macroeconómica por la que atraviesa el país ha tenido una incidencia directa tanto en la demanda como en la oferta del sector de la construcción de vivienda. Por el lado de la demanda, durante el periodo septiembre 2015 – marzo 2017, la tasa de interés del crédito hipotecario (VIS y No VIS) tuvo un incremento de más de 200 puntos básicos. Esto aumentó el costo financiero del crédito hipotecario y se tradujo en una reducción en la capacidad de endeudamiento de los hogares y de la demanda por vivienda. La desaceleración de la demanda ha generado demoras en los procesos de comercialización de los proyectos y, por ende, en la construcción de las viviendas.</p> <p>En efecto, según la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol), al cierre de julio de 2017, las ventas de vivienda nueva se contrajeron un -8,9 % en lo corrido de 2017. La desaceleración en la demanda genera un impacto en la oferta, porque, como se mencionó anteriormente, aumenta los tiempos de comercialización. Esto a su vez demora el inicio y terminación de la construcción de los proyectos.</p> <p>Po rotra aprte, la actual fase de la economía colombiana y sus impactos sobre el desempeño del sector edificador se ha caracterizado por definir un aumento en la duración promedio del ciclo de los proyectos constructivos en el país. De acuerdo con la información del sistema geo-referenciado - Coordinada Urbana, la duración total de un proyecto de construcción de edificaciones ha aumentado en promedio 22% en los dos últimos años, cambio que ha sido particularmente afectado por la mayor duración de la fase comercialización. Lo anterior implica que la proporción de proyectos que inician construcción anualmente respecto a los volúmenes de comercialización del mismo año, se ha reducido en 26%.</p> <p>De manera complementaria, es importante precisar que el 94% de las unidades de vivienda que han iniciado su construcción en el último año, fueron comercializadas durante los años precedentes, siendo el 88% de las viviendas que iniciaron su construcción vendidas en 2015 y 2016. Eso quiere decir que, bajo el actual entorno económico y sectorial, se requieren de al menos dos años para lograr el grado comercial efectivo de los proyectos que inician su fase constructiva.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<sup>1</sup> El contenido de este documento incluye los requerimientos de la etapa previa, de que trata el Anexo a que hace referencia el Decreto 1081 de 2015, en lo relacionado con las directrices generales de técnica normativa.

Adicionalmente y de acuerdo con las proyecciones económicas del país según el FMI para los próximos años, la recuperación en 2018 y 2019 será gradual, alcanzando hacia 2020 un 3.5% de crecimiento anual. Esta dinámica caracterizará la normalización del ciclo de los proyectos constructivos en el país. Por todo lo anterior, es de gran importancia extender hasta el 31 de diciembre de 2019, la disposición que permite la solicitud de una segunda prórroga de las licencias urbanísticas vigentes. Con esta medida, no solo se da mayor certidumbre para el desarrollo de los proyectos, sino que se adecua de manera efectiva la vigencia de este instrumento al ciclo económico y sectorial

Todo lo anterior dificulta la ejecución de los proyectos por lo que se hace necesario extender por dos (2) años más la posibilidad de solicitar segunda prórroga para las licencias de construcción.

## **2. Impactos esperados**

Se espera que el proyecto de decreto, al modificar el plazo para la solicitud de segunda prórroga contenido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, permita la finalización de los proyectos constructivos afectados por el ajuste de la economía producido en los últimos años, evitando así efectos adversos en el sector.

### **2.1. Oportunidad del proyecto**

Es oportuno expedir el proyecto de decreto, debido a que el plazo inicial establecido para solicitar una segunda prórroga esta próximo a vencerse, por cuanto expira el 31 de diciembre de 2017. En consecuencia, con anterioridad al vencimiento de tal plazo se considera oportuno extender la posibilidad de solicitar segunda prórroga por dos años más.

### **2.2. Impacto jurídico**

Teniendo en cuenta que el Gobierno Nacional es el encargado de reglamentar lo concerniente al trámite de licencias urbanísticas, el impacto del presente decreto se materializará en una modificación excepcional a tal régimen, permitiendo la solicitud de una segunda prórroga de las licencias hasta el 31 de diciembre de 2019.

### **2.3. Impacto económico**

Se espera que el impacto económico del proyecto de decreto sea positivo para el sector de la construcción, en la medida en que se proporcionará más tiempo para terminar los proyectos constructivos que se vieron afectados por el ajuste de la economía.

### **2.4. Impacto presupuestal**

El proyecto de decreto no tiene impacto presupuestal.

### **2.5. Impacto ambiental, ecológico y sobre el patrimonio cultural**

El proyecto de decreto no tiene impacto ambiental, ecológico ni sobre el patrimonio cultural.

## **3. Ámbito de aplicación y sujetos destinatarios**

### **3.1. Ámbito de aplicación**

El ámbito de aplicación de a norma será nacional.

### **3.2. Sujetos Beneficiarios**

Sujetos asociados a la cadena de la construcción: titulares de licencias, constructores.

## **4. Viabilidad jurídica**

La viabilidad jurídica deberá incluir los siguientes aspectos:

1. Normas que otorgan competencia: Constitución Política, numeral 11 del artículo 189. Ley 388 de 1997, artículo 99, numeral 7, modificado por el Decreto 019 de 2012.
2. El numeral 7 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, modificado por el Decreto 019 de 2012, dispone: "El Gobierno Nacional establecerá los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencia y la vigencia de las licencias, según su clase".
3. Con sustento en lo anterior, el proyecto de decreto modificará el Decreto 1077 de 2015 así:

	Norma que se deroga, modifica, adiciona o sustituye	Fecha expedición	Vigencia
a) Deroga			
b) Modifica o Adiciona	Decreto 1077 de 2015, artículo <b>Artículo 2.2.6.1.2.4.1.</b>	Mayo 26 de 2015	Vigente
c) Sustituye			
<b>5. Consulta previa y publicidad</b>			
<b>5.1. Consulta Previa</b> No requiere consulta previa.			
<b>5.2. Publicidad</b> El proyecto de decreto se procede a publicar por el tiempo indicado en la normativa actual.			
<b>6. Coordinación</b> No procede. El proyecto de decreto es de competencia privativa del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.			
<b>7. Otros</b> Cuestionario Superintendencia de Industria y Comercio de acuerdo con lo establecido en la Resolución 44649 de 2010, el cual hace parte integral de esta memoria justificativa como anexo No aplica.			

El responsable designado para la elaboración del proyecto normativo es Rodolfo Beltrán Cubillos – Director de Espacio Urbano y Territorial y Catalina Hernández Herrera – Contratista de la Dirección de Espacio Público y Territorial.

Cordialmente,

**RODOLFO BELTRÁN CUBILLOS**  
Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: C. Hernández.