

	FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA	Versión: 3.0
	PROCESO: FORMULACIÓN DE POLÍTICAS E INSTRUMENTACIÓN NORMATIVA	Fecha: 27/02/2018
		Código: FPN-F-01

Tipo de proyecto normativo: (Marque con una X)	Decreto	X
	Resolución	
	Otro - ¿Cuál?	

"Por medio del cual se adiciona un capítulo 7, al libro 2, parte 2, título 6 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamentando los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva y se dictan otras disposiciones"

Para el diligenciamiento de este formato es necesario regirse por lo dispuesto en el Decreto 1081 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Presidencia de la República", en lo relacionado con las directrices generales de técnica normativa.

1. Antecedentes, razones de oportunidad y conveniencia que justifican su expedición

Normas y razones técnicas, jurídicas o económicas que justifiquen la necesidad de expedir la norma.

Mediante la expedición de la Ley 1796 de 2016 se establecieron medidas para proteger al comprador de vivienda, encaminadas a resguardar la inversión y patrimonio de las familias colombianas adquirientes de vivienda. Para el cumplimiento de este propósito el artículo 8 de la Ley 1796 de 2016 facultó al Gobierno nacional para reglamentar la obligación a cargo del constructor o enajenador de vivienda nueva de amparar los perjuicios patrimoniales causados a los propietarios, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la Certificación Técnica de Ocupación de una vivienda nueva, se presente alguna de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 de Código Civil. El artículo 2º de la Ley 1796 de 2016 definió al enajenador de vivienda como "quien detente la propiedad del predio según títulos de propiedad y pretenda trasladar por primera vez las unidades habitacionales". Por tal razón, es el enajenador de vivienda el encargado de responder directamente por los perjuicios que sufran los propietarios de las viviendas ante el acaecimiento de cualquiera de los supuestos contemplados en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda ser atribuida a los demás profesionales que participan en el proceso constructivo. Por lo anterior, es preciso reglamentar lo concerniente al modo de operación de los mecanismos para amparar los perjuicios patrimoniales, toda vez que la Ley 1796 de 2016 hizo referencia al patrimonio, garantías bancarias, productos financieros o seguros, entre otros, señalando expresamente que el Gobierno Nacional reglamentará la materia, asegurando así el efecto útil de lo previsto en el artículo 8 de la citada Ley.

2. Estudio de impacto normativo

Con la expedición del presente decreto, se espera fortalecer las garantías con las que cuentan los compradores de vivienda, en caso de que la construcción perezca o amenace ruina por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil.

Por lo anterior, se propone adicionar un capítulo 7, al libro 2, parte 2, título 6 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, con el fin de reglamentar cada uno de los mecanismos de amparo que establece el artículo 8º de la Ley 1796 de 2016. Igualmente, cada uno de estos mecanismos de amparo debe ser permanente, líquido y suficiente, con el fin de garantizar la protección patrimonial a los compradores de vivienda.

2.1. Oportunidad del proyecto

Con la expedición del presente decreto, se busca promover la confianza en sector de la construcción mediante la implementación de los mecanismos de amparo a favor de los compradores de vivienda.

2.2. Impacto jurídico

El impacto jurídico se analizará así: Con la expedición del presente decreto que adiciona un capítulo 7, al libro 2, parte 2, título 6 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, se da un efectivo cumplimiento a la Ley 1796 de 2016 "Por la cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la función pública que ejercen los curadores urbanos, se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro y se dictan otras disposiciones", en cuanto a la reglamentación de los mecanismos de amparo prevista en los artículos 8° y 9° de la citada Ley.

Mediante la potestad reglamentaria y conforme al parágrafo del artículo 8° de la Ley 1796 de 2016, el Gobierno Nacional expide los decretos reglamentarios necesarios para la implementación de los mecanismos de amparo para garantizar la protección patrimonial de los compradores de vivienda.

De igual forma, permite a los compradores de vivienda, constructores y enajenadores de vivienda distritales, tener claridad sobre el cumplimiento de la obligación prevista en los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016, en cuanto a la constitución de los mecanismos de amparo a favor de los compradores de vivienda.

2.3. Impacto económico

Los mecanismos de amparo tendrían un impacto económico dado que se constituye en un costo adicional para los constructores. La cuantificación de este impacto dependerá del instrumento financiero a utilizar para constituir este amparo. Por ejemplo, en el caso de un seguro de estabilidad de obra, estimaciones de Fasecolda muestran que con un valor del seguro entre 0,5% y 1,5% del valor de la vivienda, el valor a pagar en una cuota de un crédito hipotecario para compra de vivienda podría aumentar hasta 1% en el caso de la VIS y 1,5% en el caso de la no VIS. De otro lado, según cálculos del Ministerio de Vivienda, el costo del amparo sería de aproximadamente el 1,7% del valor total de la vivienda. Además, en otros países se ha observado un promedio de costo de este tipo de coberturas que oscila entre el 0,9% y el 1,1% de los costos totales de la construcción. Para el caso de otros mecanismos de amparo, el impacto económico se podrá determinar una vez operen dichos instrumentos financieros, dado que no se cuenta con información suficiente para determinar el costo de este tipo de amparos.

2.4. Impacto presupuestal

No se requiere identificar los costos fiscales del proyecto normativo ni la fuente para la financiación, pues en este caso el proyecto no genera impacto presupuestal.
La expedición del proyecto normativo no requiere de Certificado de Disponibilidad Presupuestal.

2.5. Impacto ambiental, ecológico y sobre el patrimonio cultural

Las disposiciones contenidas en el proyecto de decreto no tienen los referidos impactos.

3. Ámbito de aplicación y sujetos destinatarios

3.1. Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación del proyecto de decreto es de nivel nacional.

3.2. Sujetos Beneficiarios

Compradores de vivienda, enajenadores de vivienda, constructores y autoridades municipales o distritales encargadas de ejercer el control urbano.

4. Viabilidad jurídica

	Norma que se deroga, modifica, adiciona o sustituye	Fecha expedición	Vigencia
Deroga			

Modifica				
Adiciona	x	<i>Un capítulo 7, al libro 2, parte 2, título 6 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio</i>		
Sustituye				
Nuevo				
5. Participación Ciudadana				
5.1. Socialización con actores internos y externos				
El proyecto de decreto fue objeto de publicación en la página del ministerio y de trabajo interno entre la Dirección de Espacio Urbano y Territorial y la Dirección del Sistema Habitacional. Además, se realizaon reuniones con gremios y particulares.				
5.2. Consulta Previa				
No aplica. En la medida en que el ajuste normativo no aborda temas referentes a la consult aprevia, conforme lo establecido en la Ley 21 de 1991 y el Convenio 169 de la OIT.				
5.3. Publicidad				
El proyecto fue publicado en la página Web del Ministerio y se estructuró la matriz de comentarios. Ambos formatos se encuentran anexos.				
6. Coordinación				
El proyecto de decreto se trabajó conjuntamente y se socializó con la Superintendencia Financiera y se remitió para revisión al Ministerio de Hacienda y Crédito Público. Se anexan constancias.				
7. Abogacia de la Competencia Anexo 1.				
No requiere.				
8. Otros – Modificación de Trámites				
No se crean ni modifican trámites.				
9. El responsable(s) designado(s) para la elaboración del proyecto normativo				
Sandra Marcela Murcia Mora – Directora de Espacio Urbano y Territorial Javier Felipe Cabrera López – Contratista Dirección de Espacio Urbano y Territorial				

Cordialmente,

SANDRA MARCELA MURCIA MORA
Directora de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró	Revisó	Fecha
Javier Felipe Cabrera López	Sandra Marcela Murcia Mora	21 de septiembre de 2018

ANEXO 1

Memoria Justificativa Proyecto Normativo

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

“Por la cual se establecen los órdenes de priorización de los hogares potenciales beneficiarios y órdenes de selección de los hogares beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda 100% en Especie de que trata el Libro 2, Parte 1, Capítulo 2, Sección 1 del Decreto 1077 de 2015”

CUESTIONARIO - INCIDENCIA SOBRE LA LIBRE COMPETENCIA
(Resolución 44649 de 2010 de la Superintendencia de Industria y Comercio)

1. ¿La regulación limita el número o la variedad de las empresas en uno o varios mercados relevantes relacionados? Es posible que esto suceda, entre otros eventos, cuando el proyecto de acto:	
a) Otorga derechos exclusivos a una empresa para prestar servicios o para ofrecer bienes.	No
b) Establece licencias, permisos, autorizaciones para operar o cuotas de producción o de venta.	No
c) Limita la capacidad de cierto tipo de empresas para ofrecer un bien o prestar un servicio.	No
d) Eleva de manera significativa los costos de entrada o salida del mercado para las empresas.	No
e) Crea una barrera geográfica a la libre circulación de bienes o servicios o a la inversión.	No
f) Incrementa de manera significativa los costos	No
i) Para nuevas empresas en relación con las empresas que ya operan en un mercado o mercados relevantes relacionados.	No
ii) Para unas empresas en relación con otras cuando el conjunto ya opera en uno o varios mercados relevantes relacionados.	No

2. ¿La regulación limita la capacidad de las empresas para competir en uno o varios mercados relevantes relacionados? Es posible que esto suceda, entre otros eventos, cuando el proyecto de acto:	
a) Controla o influye sustancialmente sobre los precios de los bienes o servicios o el nivel de producción.	No
b) Limita a las empresas la posibilidad de distribuir o comercializar sus productos.	No
c) Limita la libertad de las empresas para promocionar sus productos.	No
d) Otorga a los operadores actuales en el mercado un trato diferenciado con respecto a las empresas entrantes.	No
e) Otorga trato diferenciado a unas empresas con respecto a otras.	No
f) Limita la libertad de las empresas para elegir sus procesos de producción o su forma de organización industrial.	No
g) Limita la innovación para ofrecer nuevos productos o productos existentes pero bajo nuevas formas.	No

3. ¿La regulación implica reducir los incentivos de las empresas para competir en uno o varios mercados relevantes relacionados? Es posible que esto suceda, entre otros eventos, cuando el proyecto de acto:	
a) Genera un régimen de autorregulación o corregulación;	No
b) Impone la obligación de dar publicidad sobre información sensible para una empresa que podría ser conocida por sus competidores (por ejemplo, precios, nivel de ventas, costos)	No

NOTA: SI ALGUNA DE LAS RESPUESTAS ES AFIRMATIVA DEBERÁ REMITIRSE EL PROYECTO NORMATIVO PARA CONCEPTO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO.