

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

Entidad originadora:	<i>Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio</i>
Fecha (dd/mm/aa):	<i>03-11-2023</i>
Proyecto de Decreto/Resolución:	<i>"Por la cual se establece la implementación de los criterios de priorización para los potenciales beneficiarios del programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social "Mi Casa Ya" conforme el Decreto 1077 de 2015 y se derogan las Resoluciones 0287 de 2023 y 0788 de 2023".</i>

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

1.1. Implementación de los criterios de priorización

Los cambios realizados al programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social "Mi Casa ya" durante el 2023 se enfocan en fortalecer el programa, particularmente en lo concerniente a la atención de la población más vulnerable. Entre estos cambios se introdujo un mecanismo de priorización en el orden de asignación, teniendo en cuenta criterios de clasificación en Sisbén IV, categoría municipal, tipo de vivienda a adquirir, área en la que se ubica (urbano o rural), víctimas del conflicto armado y enfoque diferencial.

El objetivo de este mecanismo no es solo priorizar el acceso al programa por parte de los hogares más vulnerables, sino que también constituye un incentivo para impulsar la oferta de vivienda dirigida a esta población, es decir, hogares vulnerables que demanden viviendas del segmento VIS y VIP, viviendas en municipios de categorías 3, 4, 5 y 6, y en zonas rurales.

Lo anterior resulta relevante porque en el país persiste un alto nivel de déficit habitacional en zonas rurales y en municipios pequeños, el cual no estaba siendo cubierto de forma suficiente por el programa "Mi Casa Ya". Además, el programa no estaba llegando en una proporción considerable a los hogares de menores ingresos y pertenecientes a grupos con focalización especial. De acuerdo con datos a nivel municipal del Censo Nacional de Población y Vivienda realizado por el DANE en 2018, en los municipios de categoría especial se registra el menor porcentaje de hogares en déficit (16,6%), mientras que en los de categoría 4 (62,3%), 5 (43,8%) y 6 (63,7%) se encuentran los mayores valores.

Al separarlos en dos grupos, los municipios de categoría especial, 1 y 2 tenían 1,73 millones de hogares en déficit en 2018, lo que representa el 20,9% de los hogares allí ubicados, en comparación con 5,76 millones de hogares en los municipios de categoría 3, 4, 5 y 6, por lo que en este grupo habría un déficit en 59,0% de los hogares.

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

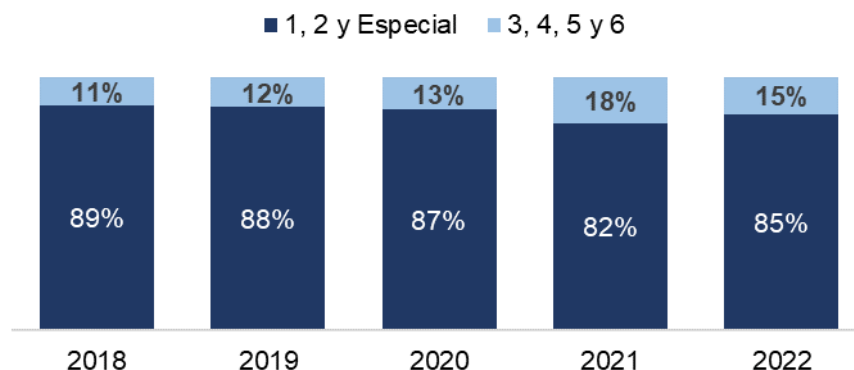
Tabla 1. Déficit habitacional por categoría de municipio en 2018

Categoría del municipio	Número de municipios	Número de hogares en viviendas distintas de tradicional indígena	Hogares en déficit habitacional	Déficit habitacional
ESP	6	4.680.896	776.880	16,6%
1	27	2.710.174	717.820	26,5%
2	19	872.093	230.384	26,4%
3	26	619.662	247.964	40,0%
4	16	297.069	185.131	62,3%
5	42	624.483	273.803	43,8%
6	967	4.252.178	2.708.384	63,7%
Área no municipalizada	18	4.090	4.079	99,7%
Total	1.121	14.060.645	5.144.445	36,6%

Fuente: cálculos MVCT con base en la CNPV 2018 – DANE.

Adicionalmente, la oferta de vivienda de interés social nueva ha estado concentrada en las ciudades más grandes, especialmente en municipios categoría 1, 2 y Especial. El porcentaje de unidades VIS que fueron lanzadas entre 2018 y 2022 en municipios categoría 3, 4, 5 y 6 osciló entre el 11% y el 18%.

Gráfico 1. Porcentaje de unidades VIS lanzadas por categoría municipal



Fuente: elaboración MVCT con base en Coordinada Urbana – Camacol.

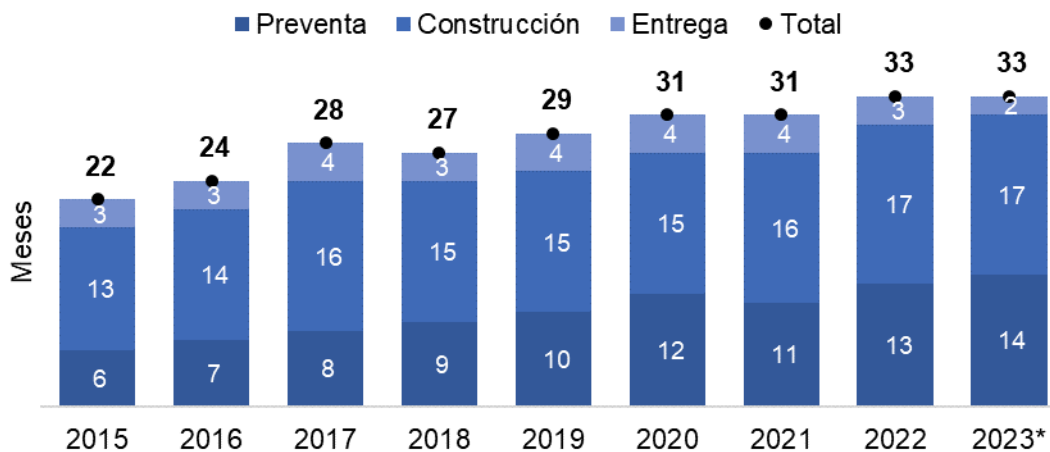
Por esta razón y considerando la alta demanda que tiene el programa y el número limitado de cupos, que usualmente se agotan antes de finalizar el año, se plantearon ajustes estratégicos que permiten mejorar su focalización y, de esta manera, priorizar los subsidios disponibles para que beneficien a un mayor número de hogares vulnerables, de bajos ingresos y ubicados fuera de los grandes municipios y ciudades. Gracias a la prioridad dada a estos territorios, se espera que el aumento de la demanda incentive la oferta para construcción de Vivienda de Interés Social en zona rural y municipios pequeños, lo que sería un logro adicional de esta

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

medida.

Por otra parte, esta medida se plantea en el marco de una coyuntura macroeconómica que resulta desafiante, caracterizada por una desaceleración económica y una situación inflacionaria que registra una variación año corrido de 8,01% y anual del 10,99%, según datos del DANE para septiembre de 2023, por encima del rango meta. Esto, sumado al incremento en las tasas de interés, ha generado una caída en la comercialización de viviendas del -49,2% anual en septiembre de 2023, llevando a que se amplíe la duración del ciclo constructor, es decir, el tiempo promedio para llevar a cabo un proyecto de vivienda, y se retrase la entrega de algunos proyectos.

Gráfico 2. Duración de los proyectos de vivienda VIS para la venta por estados



Fuente: elaboración MVCT con base en Coordinada Urbana – Camacol. *Datos con corte a junio de 2023.

Según estimaciones de Coordinada Urbana de Camacol, el ciclo constructor de la vivienda VIS durante el primer semestre de 2023 abarca un total de 33 meses. Al revisar la tendencia de la información histórica, se evidencia un aumento en el total de los meses de duración para culminar los proyectos de vivienda disponibles para venta, particularmente debido a la ampliación del periodo de preventa.

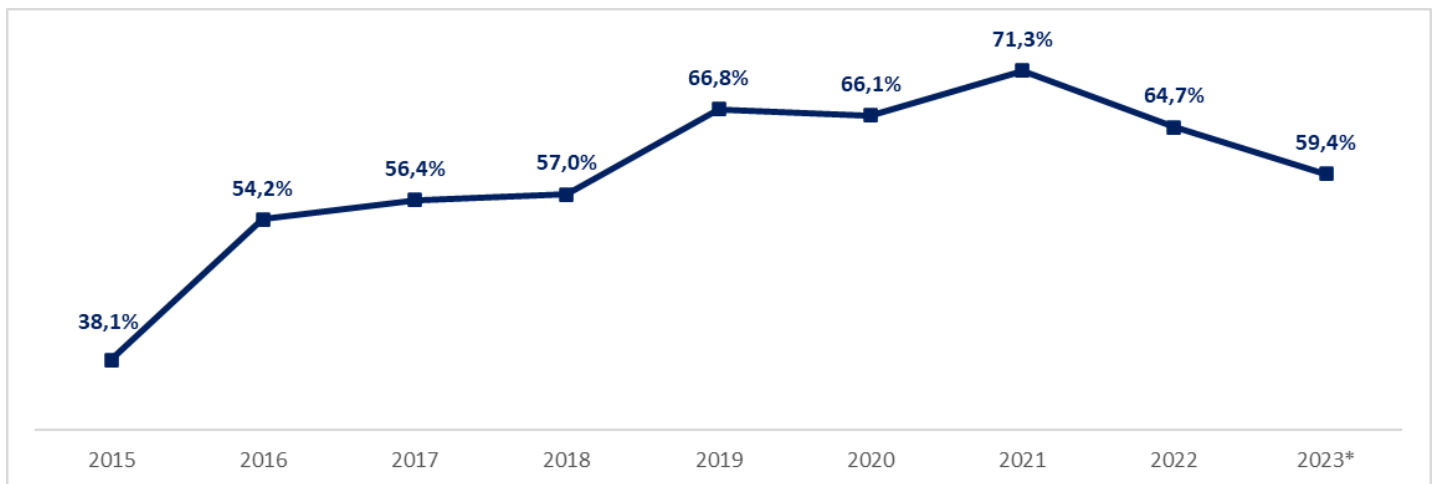
Por lo tanto, se considera pertinente brindar al mercado un periodo de ajuste para que el incentivo dinamizador que otorgan los puntajes de priorización pueda materializarse adecuadamente, y en consecuencia se empiecen a desarrollar proyectos de vivienda en estos mercados. Así, una vez, estos proyectos estén culminados, entraría en vigor el mecanismo de priorización.

De esta manera, hasta que se empiecen a materializar dichos efectos, se considera que es necesario aplazar la entrada en vigencia de los criterios de priorización para los potenciales beneficiarios del programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social "Mi Casa Ya" conforme el Decreto 1077 de 2015 para el primer semestre de 2025.

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

Por otra parte, según cifras de la Galería Inmobiliaria, más de 40.000 unidades VIS faltan por ser entregadas en lo que resta de 2023 y más de 150.000 unidades VIS se espera entregar en 2024. Una proporción importante de estas unidades serán adquiridas con ayuda del programa "Mi Casa Ya", ya que históricamente entre el 38% y el 71% de las operaciones de desembolso de crédito de vivienda para VIS nueva han incluido el subsidio familiar de vivienda, de acuerdo con cifras del DANE.

Gráfico 3. Número de desembolsos de créditos de vivienda de interés social (VIS) nuevas con subsidio (Porcentaje respecto al total de desembolsos)



Fuente: elaboración MVCT con base en Financiación de Vivienda FIVI - DANE.

*Los datos de 2023 corresponden a lo acumulado en el primer semestre

Por último, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio considera que es necesario establecer que para la asignación del subsidio familiar de vivienda del programa "Mi Casa Ya", durante el año 2023, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio validará que el hogar cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 2.1.1.4.1.3.1. del Decreto 1077 de 2015 y tenga prevista la firma de escrituras de la vivienda hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2023, para ser priorización en la asignación del subsidio familiar de vivienda. Esto con el fin de evacuar el stock de viviendas terminadas, evitar desistimientos y favorecer a los hogares que ya tenían un negocio de vivienda adelantado.

2. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y SUJETOS A QUIENES VA DIRIGIDO

El proyecto de resolución que se fundamenta en la presente memoria justificativa es de carácter nacional y va dirigida a los potenciales hogares beneficiarios en el marco del programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social "Mi Casa Ya", así como a todos los actores que intervienen en el programa.

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

3. VIABILIDAD JURÍDICA

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. 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."*

Fundamento legal y Reglamentario

El Artículo 5 de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 27 de la Ley 1469 de 2011, establece como solución de vivienda el conjunto de operaciones que permite a un hogar disponer de habitación en condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de estructura, o iniciar el proceso para obtenerlas en el futuro.

El inciso primero del artículo 6 de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011, define el subsidio familiar de vivienda como un aporte estatal en dinero o en especie, que podrá aplicarse en lotes con servicios para programas de desarrollo de autoconstrucción, entre otros, otorgado por una sola vez al beneficiario con el objeto de facilitar el acceso a una solución de vivienda de interés social o interés prioritario, sin cargo de restitución, siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones que establece la ley.

El inciso segundo del artículo 6 de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011, establece que está en cabeza del Gobierno Nacional la facultad de determinar la cuantía del subsidio familiar de vivienda, de acuerdo con los recursos disponibles, el valor final de la solución de vivienda y las condiciones socioeconómicas de los beneficiarios, en cuya postulación se dará un tratamiento preferente a las mujeres cabeza de familia de los estratos más pobres de la población, a las trabajadoras del sector informal y a las madres comunitarias.

Que el Decreto 490 de 4 de abril de 2023 *"Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con las condiciones del programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social "Mi Casa Ya" y se dictan otras disposiciones."*, realizó modificaciones al programa "Mi Casa Ya", a través de las cuales mejoró la progresividad del mismo, incluyendo el SISBÉN IV como instrumento de focalización y generando condiciones de clasificación de los hogares, permitiendo el acceso prioritario de aquellos que cuenten con mayores condiciones de vulnerabilidad.

Conforme los cambios implementados en el Decreto 1077 de 2015, en su parágrafo 2 del artículo 2.1.1.4.1.3.1, señala:

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

"(...)

Parágrafo 2. *El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio establecerá mediante acto administrativo criterios de priorización para los potenciales beneficiarios que cumplan con los requisitos establecidos en el presente artículo. Dentro de la población a priorizar deben estar incluidas las víctimas del conflicto armado interno, las mujeres cabeza de familia de los estratos más pobres de la población, las trabajadoras del sector informal y las madres comunitarias. (...)*"

3.2 Vigencia de la ley o norma reglamentada o desarrollada

Todas las normas que fundamentan la competencia reglamentaria del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, particularmente, el Decreto 1077 de 2015 se encuentran vigentes.

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

Se deroga la Resolución No. 0287 de 2023 y la Resolución No. 0788 de 2023.

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)

El artículo 6 de la Ley 3 de 1991 establece el tratamiento preferente en los procesos de postulación al subsidio familiar de vivienda de mujeres cabeza de familia, trabajadoras informales y madres comunitarias.

3.5 Circunstancias jurídicas adicionales

NA.

4. IMPACTO ECONÓMICO (Si se requiere)

La expedición de la Resolución no tiene impacto económico por cuanto se mantienen los valores del subsidio familiar de vivienda, los cuales se asignan en concordancia con el marco de gasto de mediano plazo.

5. VIABILIDAD O DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL (Si se requiere)

La presente Resolución no tiene impacto presupuestal distinto al establecido en el marco de gasto de mediano plazo del sector vivienda, ciudad y territorio.

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

6. IMPACTO MEDIOAMBIENTAL O SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN (Si se requiere)	
La presente Resolución no genera ningún impacto medioambiental o sobre el patrimonio cultural de la nación.	
7. ESTUDIOS TÉCNICOS QUE SUSTENTEN EL PROYECTO NORMATIVO (Si cuenta con ellos)	
Los estudios técnicos con que se cuentan se relacionan para la modificación contenida en el Numeral 1.1	
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>	NA
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>	NA
Concepto de aprobación nuevos trámites del Departamento Administrativo de la Función Pública <i>(Cuando el proyecto normativo adopte o modifique un trámite)</i>	NA
Otro <i>(Cualquier otro aspecto que la entidad originadora de la norma considere relevante o de importancia)</i>	NA

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

Aprobó:

NELSON ALIRIO MUÑOZ LEGUIZAMÓN

Jefe Oficina Asesora Jurídica
Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

MARCELA REY HERNÁNDEZ

Directora del Sistema Habitacional
Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio