

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>15-01-2024</i>
Proyecto de Decreto/Resolución:	<i>"Por medio de la cual se establecen los modelos de operación del programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - Mi Casa Ya"</i>

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

En 2023, la economía colombiana enfrentó una coyuntura macroeconómica adversa, caracterizada por una alta inflación y un endurecimiento de las exigencias para el otorgamiento de crédito, lo cual afectó las decisiones de compra de vivienda de los hogares. Los incrementos en las tasas de interés de los créditos de vivienda, que llegaron a niveles que no se veían desde 2009 (las tasas de adquisición VIS alcanzaron su valor máximo de 16,58% en enero de 2023 y con corte a diciembre de 2023 están en 14,31% E.A, 3,41 pps por encima de lo observado hace dos años), impactaron los indicadores de comercialización, pues los hogares encuentran más oneroso endeudarse para adquirir su vivienda. Además, los altos niveles de endeudamiento de las familias, también cercanos a sus máximos históricos, dificultaron el cierre financiero de los hogares más vulnerables.

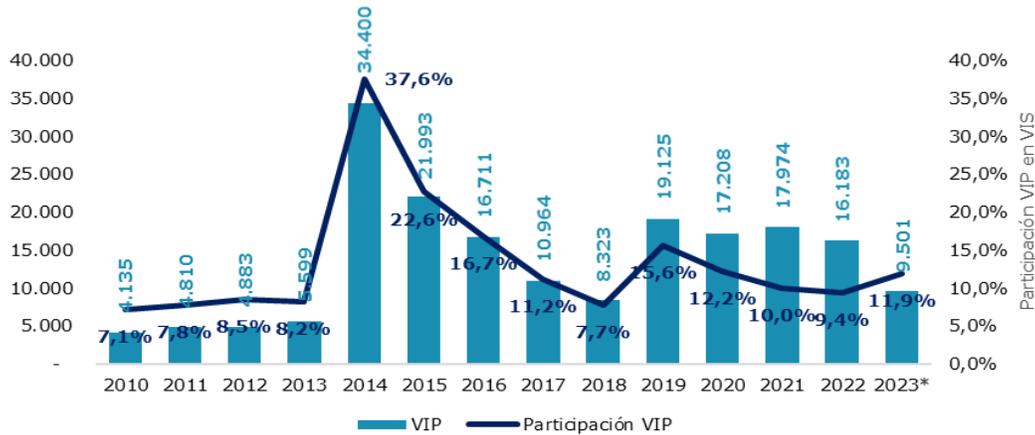
De este modo, considerando la coyuntura que enfrenta el país y la disminución de la participación de la vivienda VIP en las unidades VIS vendidas, lanzadas e iniciadas, se considera pertinente desarrollar medidas que fortalezcan la comercialización de este tipo de viviendas dándole certidumbre al mercado de este segmento.

Así pues, el esquema de preasignaciones del programa Mi Casa Ya se plantea como un instrumento de política que incentivaría la construcción y adquisición de vivienda VIP, facilitando el acceso a vivienda digna para los hogares más vulnerables de Colombia.

Lo anterior se justifica por las siguientes razones. En medio de la coyuntura actual, los indicadores de actividad económica del sector vivienda han experimentado una desaceleración, especialmente en el segmento de la vivienda de interés prioritario (VIP). En el promedio 2019-2023, la participación en ventas de vivienda de interés prioritario en el total de VIS ha sido del 11,8%, con 16 mil unidades comercializadas en promedio anualmente, lo cual representa un nivel relativamente bajo frente a su máximo histórico, alcanzado en 2014, cuando representó una de cada tres VIS comercializadas. Durante lo corrido del 2023, la participación de este segmento se ubica en 11,9%, con 9.501 unidades vendidas.

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

Gráfico 1. Número de viviendas VIP vendidas por año y su participación en el segmento VIS



Fuente: CAMACOL-Coordenada Urbana, elaboración Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. *Los datos del 2023 corresponden al observado entre enero y noviembre.

Adicionalmente, la dinámica de mercado ha cambiado en los últimos años. Mientras que el número de unidades de interés prioritario que se vendían en preventa en el 2019 era del 3,0%, en el 2023 esta cifra ha aumentado al 60,5%, es decir que 3 de cada 5 viviendas VIP se comercializa en la etapa de preventa.

En cuanto a las iniciaciones de vivienda, se puede observar que desde el 2014 se ha deteriorado la participación de la VIP en el segmento de interés social, pues pasó de ocupar el 33,5% en 2014 al 8,5% en 2018, año a partir del cual se mantiene alrededor del 11,4% del total de VIS iniciadas.

Gráfico 2. Número de viviendas VIP iniciadas por año y su participación en el segmento VIS

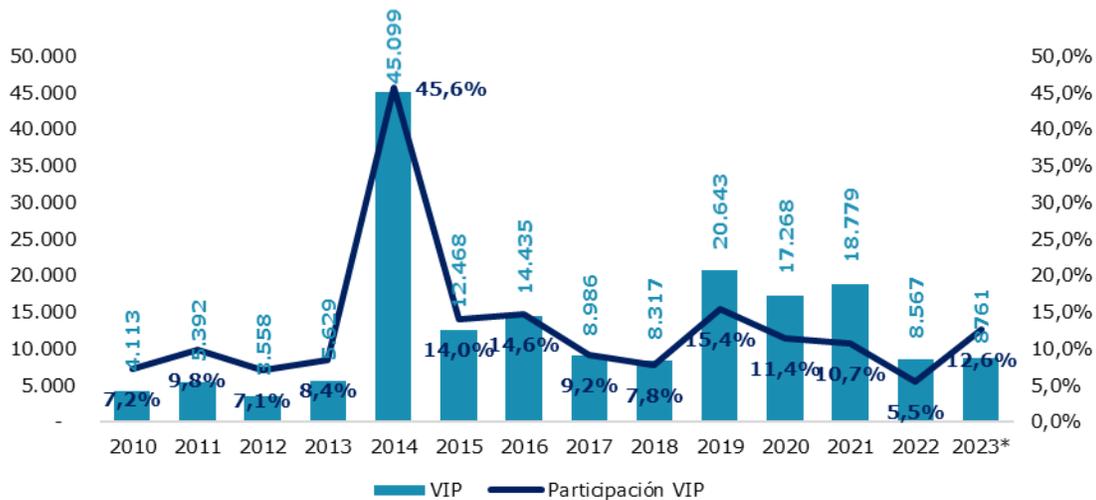


Fuente: CAMACOL-Coordenada Urbana, elaboración Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. *Los datos del 2023 corresponden al observado entre enero y noviembre.

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

Adicionalmente, en materia de lanzamientos, se puede evidenciar que en 2022 y 2023 el lanzamiento de nuevas unidades de VIP al mercado se redujo con respecto a los tres años anteriores, pasando de un promedio anual de 18.897 en 2019-2021, a un promedio de 8.664 entre 2022 y 2023.

Gráfico 3. Número de viviendas VIP lanzadas por año y su participación en el segmento VIS



Fuente: CAMACOL-Coordenada Urbana, elaboración Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. *Los datos del 2023 corresponden al observado entre enero y noviembre.

Por otro lado, se puede evidenciar que la participación de la vivienda VIP en las unidades licenciadas de vivienda VIS ha caído significativamente entre 2013 y 2023. A pesar de que entre 2013 y 2014, este tipo de vivienda concentraba más del 40% de las unidades VIS licenciadas, entre 2018 y 2023 en promedio un 15,7% de las unidades VIS licenciadas fueron VIP. Así mismo, a pesar de que en 2022 aumentaron considerablemente las unidades VIP licenciadas, en 2023 se alcanzarían niveles cercanos a los observados en 2021.

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

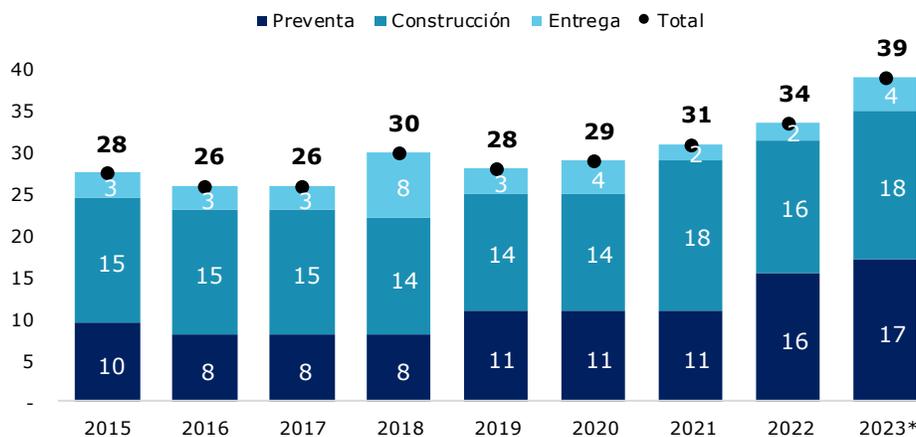
Gráfico 4. Número de viviendas VIP licenciadas por año y su participación en el segmento VIS



Fuente: CAMACOL-Coordenada Urbana, elaboración Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. *Los datos del 2023 corresponden al observado entre enero y octubre.

En el mismo sentido, el ciclo constructor de proyectos VIP alcanza los 39 meses en total para el 2023. El importante incremento en la duración del ciclo se debe principalmente al aumento del tiempo de preventa, pasó de durar 11 meses en 2019 a tener una duración de 17 meses en 2023, lo cual evidencia que cada vez los constructores toman más tiempo para lograr el punto de equilibrio para iniciar los proyectos.

Gráfico 5. Duración del ciclo constructor por etapa para proyectos VIP (meses)

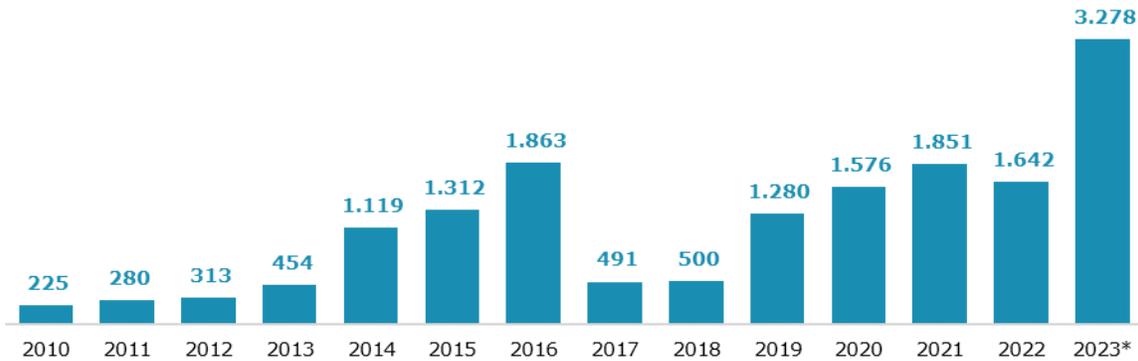


Fuente: CAMACOL-Coordenada Urbana, elaboración Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. *Los datos del 2023 corresponden al observado entre enero y noviembre.

Adicionalmente, las renunciaciones anuales de vivienda VIP han mostrado un fuerte deterioro en 2023, alcanzando las 3.278 unidades renunciadas, siendo este el año que muestra mayores niveles de renunciaciones en este segmento de vivienda, aun cuando no se tienen datos para diciembre.

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

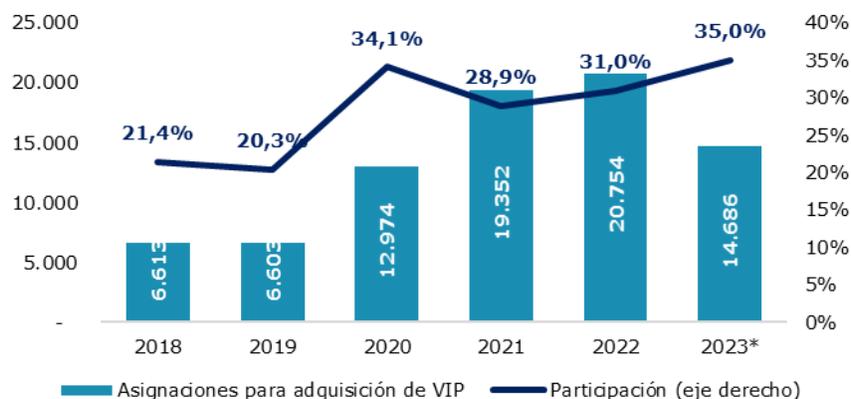
Gráfico 6. Renuncias anuales de vivienda VIP (unidades)



Fuente: CAMACOL-Coordenada Urbana, elaboración Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. *Los datos del 2023 corresponden al observado entre enero y noviembre.

Contrario a la dinámica exhibida en los indicadores anteriores, en términos de asignación de subsidios del programa Mi Casa Ya para la adquisición de vivienda VIP, se evidencia un incremento en la participación. Durante el periodo 2018-2023, la participación de los subsidios asignados para la adquisición de VIP en el total del programa fue del 29,2%, con 13.497 subsidios asignados en promedio anualmente. Durante lo corrido del 2023 la participación de este segmento se ubica en 35,0% con 14.686 subsidios asignados.

Gráfico 7. Número de subsidios de MCY asignados para adquisición de vivienda VIP y su participación



Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
*Los datos del 2023 tienen corte al 1 de diciembre de 2023

No obstante, con el objetivo de beneficiar a la población más vulnerable e incentivar la producción de vivienda de interés prioritario, a partir de febrero de 2024 los hogares que deseen adquirir una vivienda nueva de interés prioritario y cumplan con los requisitos para acceder al programa, podrán solicitar la preasignación del subsidio. Esto se configura como un alivio significativo para el segmento de vivienda VIP cuya oferta se mantiene en niveles inferiores a los requeridos para atender la demanda de los hogares más vulnerables.

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

Esta coyuntura requiere medidas que brinden certeza sobre la disponibilidad futura de subsidios y que beneficien prioritariamente a los hogares de menores ingresos que adquieren VIP. El esquema de preasignaciones del programa Mi Casa Ya permite que las familias puedan proyectar el subsidio del programa en el plan de pagos de su vivienda, lo que genera mayor certeza al negocio inmobiliario. A su vez, este mecanismo busca promover la construcción de proyectos de vivienda de interés prioritario, lo que genera un impacto positivo en el proceso de reactivación económica del país, manteniendo el impulso del programa sobre la generación de valor agregado y empleo.

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.

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, 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 3º 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.

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

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

Circulares 0001 y 0003 de 2023 expedidas por el Fondo Nacional de Vivienda - Fonvivienda.

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)

NA.

3.5 Circunstancias jurídicas adicionales

El proyecto normativo y la memoria justificativa fueron publicados en la página web del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio por 15 días calendario, esto es, desde el día 16 de enero de 2024 al 31 de enero del mismo año; tiempo durante el cual, se recibieron comentarios y observaciones por parte de la ciudadanía los cuales fueron atendidos y publicados en la página web del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

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.

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.

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

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

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