



JOSE GABRIEL AMAR SEPULVEDA

PROPOSICIÓN ADITIVA

De conformidad con lo establecido en el artículo 113 de la ley 5ta de 1992 (Reglamento del Congreso de la República), me permito presentar la siguiente proposición:

Adiciónese un **Artículo Nuevo** al *Proyecto de Ley N° 439 de 2020 Cámara - 311 de 2020 Senado: Presupuesto del Sistema General de Regalías, vigencia 2021-2022, el cual quedará así:*

Artículo Nuevo:

"Las entidades territoriales podrán destinar recursos de regalías de Asignaciones Directas, Inversión Local y la Asignación para la Inversión Regional, para financiar o cofinanciar proyectos de inversión orientados a complementar los beneficios otorgados a través del programa "Mi Casa Ya", en términos de Subsidio Familiar de Vivienda. Para esto el Gobierno Nacional reglamentará la materia".

Justificación

De acuerdo con la experiencia del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en el acompañamiento a las entidades territoriales para la estructuración de proyectos de vivienda en el Sistema General de Regalías (SGR), se han venido presentando inconvenientes al momento de la viabilización y verificación de los requisitos de ejecución, por cuanto se exigen los documentos que garanticen el cierre financiero de los mismos, en una etapa temprana de su ciclo de vida. Lo anterior no es posible para el programa Mi Casa Ya, pues el cierre financiero de proyectos inmobiliarios de Vivienda de Interés Social se estructura considerando, por una parte, el subsidio de la Nación con la entrega de la vivienda, y por otra, los créditos hipotecarios de los hogares compradores.

La ejecución de obra para un proyecto de vivienda se da una vez cumplido el punto de equilibrio, lo que equivale a tener entre un 60% y 70% en ventas del número total de las unidades a construir. Esto implica que, de exigirse los documentos que respalden el cierre financiero durante la evaluación y aprobación de los Órganos

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

ESTAMOS PARA AMAR
Carrera 7 No. 8 – 68, oficina 627
Tel: 4325100 extensiones 3617 - 3618
www.camara.gov.co



Colegiados de Administración y Decisión (OCAD), se tendría que contar con el 100% de los pre-aprobados de créditos hipotecarios, y por ende, la totalidad de las ventas del proyecto, que no obedece a las características propias de un proyecto inmobiliario.

De igual forma, el Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social "Mi Casa Ya", reglamentado en el Capítulo 4, artículo 2.1.1.4.1.1.1 y siguientes, del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, se define como un programa de Subsidio Familiar de Vivienda (SFV) a la demanda, que desembolsa sus recursos al momento de escrituración de las viviendas; como un mecanismo para garantizar el correcto direccionamiento de las obligaciones del sector. Pero a su vez, por la razón explicada anteriormente, no se articula adecuadamente con las exigencias del SGR.

En el actual Gobierno, con corte al 2 de octubre de 2020 se han otorgado más de 125 mil subsidios a la cuota inicial y cobertura a la tasa, lo que equivale a un total de \$3,158 billones de pesos, teniendo cifras récord en la entrega de SFV y demostrando así la validez y pertinencia del modelo estructurado.

Si bien se ha logrado un ritmo de asignación de subsidios superior a lo observado en años anteriores, más de 96 mil de los subsidios mencionados, es decir, un 77% del total, han sido otorgados en solo 20 de las ciudades capitales de departamento (incluyendo Bogotá), y sus municipios aledaños. Lo anterior, se traduce en que, a pesar de la efectividad en la ejecución de la política de subsidios, la penetración regional no ha sido óptima dada la baja dinámica del sector en los municipios de menor categoría.

Basado en esto, desde el Gobierno Nacional se han definido estrategias complementarias a Mi Casa Ya, como es el caso del Programa Semillero de Propietarios en su versión ahorros, que brinda a las familias de ingresos informales, la oportunidad de crear un producto financiero que les permita demostrar capacidad de pago a través de un ahorro programado, para posteriormente tener la posibilidad de ser beneficiarios del SFV para vivienda nueva. Ver artículo 2.1.1.6.1.1 y siguientes del DUR 1077 de 2015.

Sin embargo, se hace necesario crear una estrategia que permita la articulación adecuada de la oferta institucional del Ministerio de Vivienda con los planes de



desarrollo departamentales y municipales. Se propone entonces, habilitar la posibilidad de estructurar proyectos de inversión en SFV con recursos del SGR por parte de las Entidades Territoriales, de manera que, basados en un ejercicio de focalización y/o regionalización detallado, se logre brindar herramientas complementarias a las familias para facilitar la compra vivienda y de igual forma, dinamizar el sector de la construcción, y consecuentemente, la economía en este escenario post Covid-19, en aquellos municipios donde existe la necesidad de vivienda urbana, pero se requieren unos incentivos de mercado adecuados, que logren dirigir allí la oferta.

Es importante resaltar que, para el sector edificador de vivienda existen unos mecanismos de control y garantía de la aplicación correcta de la normativa vigente para su construcción, como es el caso de la ley 1796 de 2016, más conocida como la Ley de Vivienda Segura, en donde se establecen las medidas de protección al comprador de vivienda, medidas de seguridad para las edificaciones y el fortalecimiento de las funciones de curadores. Específicamente, y entre otros, en el Decreto 945 de 2017 se fortalecen las figuras del revisor estructural y del supervisor técnico independiente, lo que deriva en un mayor control en la calidad de los proyectos de construcción de edificaciones.

Asimismo, se cuenta con el decreto 282 de 2019, Decreto de Amparos de la Ley de Vivienda Segura, que obliga a los constructores y vendedores a responder, por un período de 10 años, a los colombianos que adquieran una vivienda nueva en el eventual caso que la edificación presente fallas estructurales, amenace ruina o colapso. Con la implementación del decreto, se protege el patrimonio de los colombianos a través de 3 mecanismos de resarcimiento que son: fiducia en garantía, garantía bancaria o una póliza de seguro. Así, se busca que los compradores de vivienda nueva tengan la tranquilidad que su inversión se encuentra construida de acuerdo con la norma nacional y cuenten con las garantías correspondientes.

Bajo las anteriores consideraciones, existe un respaldo técnico y jurídico para los proyectos de vivienda enmarcados en el programa Mi Casa Ya y por ello, no es necesario presentar estudios y diseños, pues hace parte de una etapa previa para poder obtener una licencia urbanística ante una curaduría.



JOSE GABRIEL AMAR SEPULVEDA

Se busca entonces con la inclusión de dicho artículo, facilitar a las entidades territoriales la presentación de proyectos en términos de SFV para familias y así poder realizar la cofinanciación de proyectos de vivienda vía asignación de subsidios familiares de vivienda, cuando estas iniciativas hagan parte de los programas que adelante el Gobierno Nacional en cabeza del Fondo Nacional de Vivienda – Fonvivienda, tales como Mi Casa Ya o Mejoramientos de Vivienda a través de la concurrencia o complementariedad de subsidios familiares de vivienda. Lo anterior, con base en lo dispuesto en el Decreto Nacional 1168 de 1996, artículo 1º, el artículo 96 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 76 de la Ley 715 de 2001. Logrando encaminar los recursos de regalías para complementar el aporte de la Nación al programa, se disminuye como tal el crédito hipotecario y se facilita la adquisición de vivienda, logrando así la reactivación de la economía.

Adicional a lo anterior, el programa Mi Casa Ya está fundamentado en la protección del patrimonio de los colombianos y de igual forma asegura que los recursos tanto del Gobierno Nacional otorgados a través del Programa MCY, como los que otorguen las entidades territoriales con cargo a los recursos del SGR, serán entregados una vez las unidades de vivienda sean escrituradas, lo que garantiza una infraestructura social de calidad y fuera de riesgo en la ejecución de los recursos públicos.

Para finalizar, es importante tener en cuenta lo señalado en la Ley 2056 de 2020 en su artículo 209, donde el sector de vivienda será uno de los llamados a la reactivación económica mediante la generación de empleos formales en el sector productivo.

JOSE GABRIEL AMAR SEPULVEDA
Representante a la Cámara
Departamento del Atlántico

SALIM VILLAMIL QUESSEP
Representante a la Cámara

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

ESTAMOS PARA AMAR
Carrera 7 No. 8 – 68, oficina 627
Tel: 4325100 extensiones 3617 - 3618
www.camara.gov.co



JOSE GABRIEL AMAR SEPULVEDA

NESTOR LEONARDO RICO RICO
Representante a la Cámara

ERASMO ELÍAS ZULETA BECHARA
Representante a la Cámara

OSCAR DARIO PEREZ PINEDA
Representante a la Cámara

JOHN JAIRO ROLDAN AVENDAÑO
Representante a la Cámara

WADITH ALBERTO MANZUR IMBETT
Representante a la Cámara
Departamento de Córdoba.

CARLOS MARIO FARELO DAZA
Representante a la Cámara
Departamento del Magdalena

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

ESTAMOS PARA AMAR
Carrera 7 No. 8 - 68, oficina 627
Tel: 4325100 extensiones 3617 - 3618
www.camara.gov.co