

1.1. Oficina Asesora de Jurídica

Bogotá D.C.

Honorable Representante
JACK HOUSNI JALLER
Comisión Tercera Constitucional Permanente
CONGRESO DE LA REPÚBLICA
Ciudad.



Asunto: Comentarios del Ministerio de Hacienda y Crédito Público frente al informe de ponencia para primer debate al Proyecto de Ley No. 045 de 2017 Cámara "Por medio de la cual se modifica el artículo 17, numerales 1, 3 y 5 de la ley 546 de 1999 en relación con la eliminación de la cuota mínima para los créditos de vivienda individual y se incluye dentro de la categoría de crédito de vivienda, la adecuación, reparación o modificación de vivienda propia"

Respetado Presidente:

De manera atenta me permito presentar las consideraciones del Ministerio de Hacienda y Crédito Público frente a la ponencia para primer debate al Proyecto de Ley relacionado en el asunto, en los siguientes términos:

El proyecto de ley tiene por objeto reducir el déficit habitacional del país, permitiendo que los establecimientos de crédito aumenten el valor de los montos de crédito y, en esa medida, que el ahorro necesario para el pago de la cuota inicial no sea 30%, monto que actúa como barrera para el acceso a una solución de vivienda. De la misma manera, se incluye como destino de crédito de vivienda la adecuación, reparación o mejoramiento de vivienda propia.

El artículo 1 de la iniciativa, establece:

"Artículo 1°. Modifíquese el artículo 17, numerales 1, 3, y 5 de la Ley 546 de 1999, el cual quedará así:

Artículo 17. Condiciones de los créditos de vivienda individual. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo primero de la presente ley, el Gobierno nacional establecerá las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, que tendrán que estar denominados exclusivamente en UVR, de acuerdo con los siguientes criterios generales:

1. Estar destinados a la compra de vivienda nueva o usada o a la construcción de vivienda individual, así como para la adecuación, reparación o modificación de la vivienda propia.

3. Tener un plazo para su amortización comprendido entre cinco (5) años como mínimo y treinta (30) años como máximo. Para los casos de adecuación, reparación o modificación de vivienda propia, se podrá establecer un plazo inferior a cinco (5) años, atendiendo a la capacidad de pago del deudor.

5. Tener un monto máximo que no exceda el porcentaje, que de manera general establezca el Gobierno nacional, sobre el valor de la respectiva unidad habitacional, sin perjuicio de las normas previstas para la financiación de vivienda de interés social subsidiable. Atendiendo la capacidad de pago del deudor, y verificando las condiciones previstas en el

Carrera 8 No. 6 C 38 Bogotá D.C. Colombia

Código Postal 111711

Conmutador (57 1) 381 1700 Fuera de Bogotá 01-8000-910071

atencioncliente@minhacienda.gov.co

www.minhacienda.gov.co

numeral 9 del presente artículo, se establecerán mecanismos de financiamiento de créditos de vivienda individual en los que se pueda financiar hasta un noventa (90%) del valor del inmueble."

Al respecto, es preciso mencionar que el artículo 17 de la Ley 546 de 1999¹ estableció los criterios generales que deben observar los créditos de vivienda individual a largo plazo. Además, le otorga al Gobierno Nacional la facultad de desarrollar dichos criterios y las condiciones particulares de las obligaciones antes mencionadas.

En este sentido, el Gobierno Nacional expidió el Decreto 3760 de 2008² modificadorio del Decreto 145 de 2000³ el cual fijó las condiciones de los créditos de vivienda, es decir, moduló lo relacionado con la máxima entre el valor del crédito y el valor de la vivienda, el límite de la primera cuota sobre los ingresos familiares, los tipos de destino a los cuales van dirigidos los créditos de vivienda, entre otros aspectos.

No obstante, la Ley 546 de 1999 fue clasificada como una norma marco, lo que significa que el Gobierno Nacional tiene la discrecionalidad para fijar condiciones particulares del producto de crédito de vivienda, entre otras razones, porque la determinación de las mismas por ley podría generar riesgos adicionales al sistema financiero en la medida que se reducen las facultades de las autoridades para modificar límites particulares, por ejemplo, en el caso de las políticas que pueden ser implementadas en casos puntuales cuando se observan condiciones riesgosas para el sector inmobiliario. Así, el otorgamiento de facultades extraordinarias al Gobierno Nacional para definir las condiciones particulares de los créditos de vivienda, responde un instrumento de política y de mitigación de riesgos para el sector financiero que no debe ser eliminada con la fijación de condiciones financieras puntuales.

Ahora bien, la disposición pretende extender las condiciones establecidas para los créditos de vivienda a largo plazo a las adecuaciones, reparaciones o modificaciones de la vivienda propia. Sobre el particular, es preciso advertir que el Gobierno Nacional a través del artículo 8 del Decreto 3760 de 2008 contempló dichas exigencias, así:

"(...) Para efectos del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 17 y demás normas concordantes de la Ley 546 de 1999, los créditos de vivienda individual a largo plazo, entendidos como aquellos otorgados por los establecimientos de crédito a personas naturales para financiar la adquisición de vivienda nueva o usada, la reparación, remodelación, subdivisión o mejoramiento de vivienda usada, o la construcción de vivienda propia (...)"

...

De suerte que en el ordenamiento jurídico existe una norma relacionada con la reparación, remodelación, subdivisión o mejoramiento de la vivienda usada como destino de los créditos de vivienda individual otorgados por los establecimientos de crédito.

Asimismo, la propuesta normativa establece para la realización de los mismos fines un plazo de amortización de (5) años. En este punto, el numeral 8 del artículo 17 de la Ley 546 de 1999 indicó que "(...) Los créditos podrán prepagarse total o parcialmente en cualquier momento sin penalidad alguna (...)", lo que permite que contractualmente se fije un plazo entre 5 y 30 años, sin que esto se pueda traducir en un impedimento para realizar el pago en un menor plazo de acuerdo con las condiciones financieras y según la capacidad de pago del deudor. Adicionalmente, el artículo 20 de la misma ley señaló que "(...) los deudores podrán solicitar a los establecimientos de crédito acreedores, la reestructuración de sus créditos para ajustar el plan de amortización a su real capacidad de pago (...)"

¹ Por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones.

² Por el cual se dictan disposiciones relacionadas con la titularización hipotecaria, las sociedades titularizadoras y el régimen de financiación especializado de vivienda definido en la Ley 546 de 1999.

³ Por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo.

Finalmente, frente a la disposición que crea mecanismos de financiación de créditos de vivienda hasta por un 90% del valor del inmueble, es necesario señalar que un porcentaje mayor de financiación puede generar riesgos al sistema financiero y los recursos de los ahorradores del sector vivienda, debido a que: i) la fijación de un tope para la financiación de vivienda reduce la posibilidad que los hogares se endeuden en exceso⁴; ii) los recursos que son prestados por los establecimientos de crédito provienen del ahorro del público⁵; iii) en una situación de precios altos de la vivienda, tener un tope de financiación más alto puede generar un espiral en los precios de la vivienda, lo cual puede generar riesgos adicionales para el sector financiero; iv) un tope superior en la financiación sobre el valor de la vivienda puede incrementar las posibles pérdidas en caso que se presente una desaceleración del sector de la construcción⁶; v) los niveles actuales de financiación sobre los valores de la vivienda tanto en VIS como en NO VIS se encuentran por debajo de los límites establecidos por el Gobierno Nacional⁷; y, vi) existe un mecanismo de financiación de largo plazo para vivienda el cual se puede financiar un porcentaje superior a los mencionados (Leasing habitacional), el cual cuenta con una operatividad y relación contractual particular.

En virtud de lo expuesto, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público se abstiene de emitir concepto favorable a la presente iniciativa, no sin antes reiterar la voluntad de colaborar con la actividad legislativa en términos de responsabilidad fiscal vigente.

Cordialmente,

Paula Acosta

PAULA ACOSTA
Viceministra General
JCPA/LQV/LDER
URF

Con copia:

H.R. Efraín Antonio Torres Monsalvo – Autor
H.R. Christian José Moreno Villamizar - Ponente
H.R. Orlando Alfonso Clavijo Clavijo - Ponente



Dra. Elizabeth Martínez Barrera, Secretaria General de la Comisión Tercera de la Cámara de Representantes, para que obre en el expediente.

UJ-2544-17

⁴ En el caso que se amplíe el tope de financiación se incrementa la posibilidad de sobre – endeudamiento para los hogares, los cuales quedarán más expuestos en caso de una reducción en su capacidad de pago.

⁵ Si los deudores en una situación de choque o estrés económico no pueden pagar sus obligaciones, se pone en riesgo los ahorros del sistema financiero.

⁶ Se da en el caso que los precios de la vivienda que sirve de garantías a la obligación disminuyen y se puede dar el caso que esta sea menor al valor de la obligación, generando impagos y daciones de pago, como se ha observado en crisis financieras pasadas tanto del orden local como internacional.

⁷ De acuerdo con información de Asobancaria, en los créditos que se han desembolsado en el último lustro, los niveles de financiación son cercanos al 60% en VIS y 50% para No VIS, por lo tanto, no se observa que se esté cerca de los límites que son 80% y 70% respectivamente.