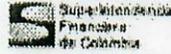


SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



50000

Honorables Representantes
CHRISTIAN JOSÉ MORENO VILLAMIZAR
ORLANDO ALFONSO CLAVIJO CLAVIJO
Carrera 7 No. 8-68
Edificio Nuevo del Congreso
Bogotá D.C.



Trámite: 768-ESTUDIOS ESPECIALES
Tipo Doc: 60-SOLICITUD PRESENTACION
Aplica A: -
Remitente: 50000 60000-DIRECCIÓN DE INVE
Destinatario: 12-33 CONGRESO DE LA REPOB
Carro: Ent: Caja: Pos:
Fecha: 04/10/2017 11:40 AM
Anexos: SÍ Salida
Folios: 11
Encadenado: NO
Solicitud: CRISTIAN MORENO
Teléfono: 594 02 00
28/10/2017
Radicación 2017119106-000-000
Sec. Día: 818

Referencia: Sin número de correspondencia anterior
758 Estudios especiales
39 Respuesta final
Sin anexos

**COMISIÓN TERCERA
CAMARA DE REPRESENTANTES**
Recibido Por: *Fernando*
Fecha: *Octubre 05/17*
Hora: *1:00 pm*
Número de Radicado: *757*

Estimados Representantes:

De manera atenta nos permitimos exponer los comentarios por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia (en adelante "SFC") en relación con el texto propuesto para primer debate del proyecto de Ley No. 45 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"*¹. Frente al particular, nos permitimos hacer las siguientes reflexiones y comentarios desde el conocimiento técnico de la SFC en materia de crédito hipotecario y desde la experiencia en las diferentes crisis financieras en las que el crédito hipotecario ha jugado un papel preponderante.

1. Antecedentes de la Ley 546 1999: Crisis hipotecaria en Colombia.

Con el fin de evaluar la pertinencia de llevar a cabo una modificación en el marco jurídico para la financiación de vivienda individual a largo plazo, resulta necesario recordar el propósito fundamental de la Ley de Vivienda en los años 90.

La Ley 546 de 1999 surgió como respuesta a la necesidad de señalar las normas generales, objetivos y criterios a los cuales debe sujetarse el Gobierno nacional para regular el sistema de financiación de vivienda a largo plazo, facilitando el acceso al crédito hipotecario bajo prácticas adecuadas de gestión de riesgos y de competitividad, razón por la cual dicho marco regulatorio incorporó medidas para prevenir que el crecimiento de la deuda fuese significativamente superior al valor de la vivienda, evitando la asunción de riesgos excesivos en aras de la mantener la estabilidad del sector financiero y la confianza del público.

Dicho marco jurídico es el resultado de una iniciativa para corregir las debilidades y vulnerabilidades del sistema de financiación de vivienda de los años 90 que se materializaron en la crisis inmobiliaria de 1998. Entre las causas principales que coadyuvaron a la inestabilidad del sistema financiero se destaca el importante incremento en la relación del capital de los créditos y el valor de las garantías (LTV), la desvalorización de los bienes inmuebles, la vulnerabilidad de los establecimientos de crédito a captaciones inestables y la ausencia de un marco jurídico que regulara de manera particular el tema.

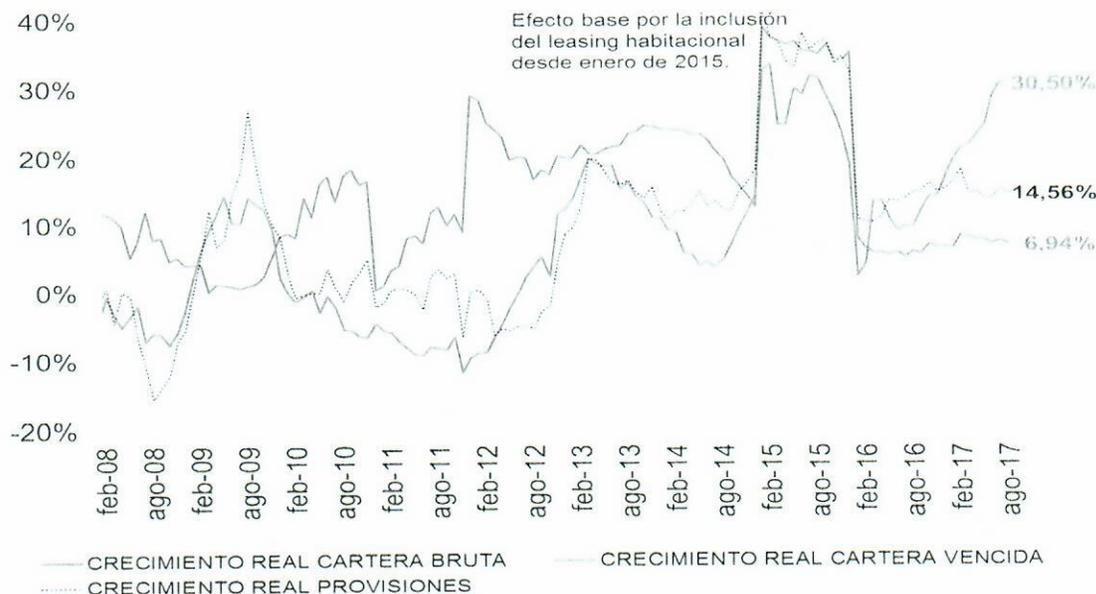
¹ Gaceta del Congreso No. 813 de 2017.

Específicamente, el incremento de la razón LTV en 1998 se explica por el efecto conjunto del mayor endeudamiento de los hogares por encima de la capacidad de pago de los mismos, el esquema de financiamiento con cuotas supermínimas² y la disminución del precio de los inmuebles. Estos factores, sumados al incremento de las tasas de interés, el incremento del desempleo y la contracción de los ingresos disponibles de los hogares, repercutieron fuertemente en la viabilidad de los deudores hipotecarios.

Esta situación llevó a que los deudores entregaran sus bienes en dación de pago, introduciendo una sobreoferta de bienes inmuebles y por tanto una reducción del precio de los mismos, que adicionalmente promovió el incumplimiento de las obligaciones por parte de aquellos deudores que consideraban que el valor de los inmuebles en el mercado era inferior a la deuda adquirida con los establecimientos de crédito.

En consecuencia, el crecimiento de la cartera vencida alcanzó niveles extremadamente altos (130%), como se evidencia en el siguiente gráfico 1, y se estima que unos 3 millones de hogares colombianos perdieron o vieron amenazada la tenencia de su vivienda, de acuerdo con el estudio realizado por ANIF³. Todos estos elementos en conjunto afectaron fuertemente al consumidor financiero, así como a todos los segmentos del mercado inmobiliario, el crecimiento económico y la generación de empleo.

Gráfico 1. Crecimiento de la cartera de vivienda



Fuente: Superintendencia Financiera, agosto 2017

² Financiamientos casi del 100%.
³ ANIF 2011, Crédito Hipotecario en Colombia.

Adicionalmente, no hay que olvidar que la crisis hipotecaria le representó al Gobierno un costo fiscal producto del salvamento de entidades financieras privadas y públicas, del apoyo a los deudores hipotecarios y de las demás medidas derivadas de la política de la emergencia económica.

Así las cosas, una de las medidas que surgió con la Ley 546 de 1999 para reducir los problemas de impago de la deuda e incrementar la resistencia del sistema financiero a inestabilidades en el sistema hipotecario, fue la definición de un límite máximo al monto del crédito de vivienda del 70% del valor del inmueble.

Vale la pena mencionar que actualmente la cartera de vivienda es uno de los principales motores de crecimiento de la economía del país, donde se evidencia que a agosto de 2017 la tasa de crecimiento alcanzó casi el 7%. Esto muestra que en una coyuntura como la actual dicha cartera sigue presentando un desempeño positivo en términos de su crecimiento potencial. Sin embargo, esta dinámica debe seguir siendo continuamente monitoreada, a fin de evitar que se asuman riesgos innecesarios en aras de mantener el mercado. De ahí la importancia de mantener inalteradas las salvaguardas establecidas por la regulación prudencial actualmente vigente.

2. Experiencia internacional con las crisis hipotecarias

Desde hace más de 30 años el mundo se ha enfrentado a grandes crisis financieras relacionadas con el boom inmobiliario y su posterior corrección (explosión de la burbuja inmobiliaria). En este sentido, los cambios en el precio de la vivienda han estado asociados con la inestabilidad financiera significando un costo importante en la economía, ejemplo de ello fue la crisis en Suiza en 1990 y más recientemente a partir de 2007 la de Irlanda, España, Estados Unidos e Inglaterra. Esta crisis puso de manifiesto que los altos precios de la vivienda, la financiación de un porcentaje elevado del valor de los inmuebles y el sobreendeudamiento de los hogares, fueron elementos que coadyuvaron a su profundización.

En el caso español, el endeudamiento de los hogares se triplicó en menos de diez años, teniendo en cuenta que en 1986 correspondía a un 34% de la renta disponible, pasando a un 52% en 1997 y llegando a su límite al alcanzar el 105% en 2005. Adicional a los altos niveles de endeudamiento, los requisitos para acceder al crédito hipotecario eran cada vez menos exigentes, prestando a personas que no tenían los ingresos requeridos y con desembolsos de hasta el 100% del valor del inmueble.

A medida que los hogares se endeudaban y destinaban la mayoría de sus ingresos a pagar las cuotas de los créditos, algunas familias entraron en incumplimiento y entregaron sus inmuebles a los bancos, generando una sobreoferta inmobiliaria y presionando el precio de la vivienda a la baja, desatando el inicio de la crisis mundial. Igualmente, existían hogares que aun contando con los recursos para pagar sus cuotas a tiempo, con la caída general de los precios decidieron incumplir sus obligaciones crediticias por considerar que era lo más beneficioso.

Esta experiencia internacional llevó a plantearse el interrogante de cómo se pueden prevenir situaciones similares a futuro. Frente al particular, la evidencia recaudada en periodos de inestabilidad del sistema financiero hipotecario en las diferentes jurisdicciones, permite concluir que el monto a financiar es una de las variables claves para evitar el sobreendeudamiento de

los hogares, considerando que hipotecas que financien montos elevados llegando hasta el 100% del valor del inmueble, sin ningún tipo de cuota inicial o una muy baja, implican un alto riesgo de incumplimiento.

De acuerdo con un estudio realizado por el Fondo Monetario Internacional⁴ sobre el financiamiento de vivienda y estabilidad financiera, tanto países desarrollados como emergentes introdujeron o redujeron el límite a la financiación de vivienda como resultado de la crisis financiera, entre estos países está, Canadá, Corea del Sur y Suecia.

3. LTV como medida macroprudencial

De acuerdo con la literatura internacional, la LTV (*Loan to Value*, por sus siglas en inglés) es una variable de gran importancia para la definición de la política macroprudencial y de supervisión por parte de esta Superintendencia, toda vez que existe una relación directa entre el precio de la vivienda y los incentivos de los deudores a cumplir con sus obligaciones financieras. En este orden de ideas, caídas en el precio de la vivienda e indicadores del LTV cercanos al 100%, indican que el valor de la garantía es inferior al monto prestado, promoviendo que el deudor prefiera entregar la vivienda en dación en pago. En este sentido, para reducir la sensibilidad del incumplimiento de las obligaciones a reducciones en el valor del precio de la vivienda, resulta necesario establecer límites a la relación LTV.

De acuerdo con el estudio realizado por el FMI⁵, un número importante de países ha utilizado límites al LTV como herramienta macroprudencial para controlar booms inmobiliarios, lo que se traduce en una mayor resistencia del sistema financiero en eventos adversos del mercado inmobiliario, una reducción en las pérdidas en caso de incumplimiento de los deudores al incrementar el valor de recuperación del valor adeudado y lo más importante, una mayor protección de los recursos del público, principal fuente de fondeo de las operaciones crediticias.

Igualmente, considerando que los países emergentes suelen sufrir de recesiones más profundas cuando se presentan fuertes crisis en el sistema financiero, en relación con economías avanzadas, resulta prudente que definan límites menores sobre el LTV. Así, el límite al LTV promueve la estabilidad del sistema y la protección al consumidor financiero al reducir el riesgo de contagio proveniente del mercado inmobiliario. Entre los países que tienen este límite están Dinamarca, China, Alemania, Italia, Japón, Chile, Croacia, Canadá, Corea del Sur, Suecia, México, Brasil, Chile.

Por otra parte, existen estudios a nivel internacional que evidencian que una reducción en el LTV de 10% se traduce en una reducción en el precio de la vivienda entre 8 y 13 %, previniendo así burbujas hipotecarias.

En el contexto nacional, de acuerdo con el estudio realizado por ANIF⁶, históricamente en aquellos casos en que los individuos no aportan una cuota inicial sobre el valor del inmueble, bastaría una caída del 30% en el valor de la vivienda para llevar el LTV a un nivel a partir del cual los deudores empiezan a perder los incentivos para pagar la deuda, profundizando la caída

⁴ FMI, publicación abril 2011.

⁵ Ibidem 4.

⁶ Ibidem 3.

de precios. Lo anterior se puede evidenciar en el periodo comprendido entre 1995 y 1999 en donde el precio de la vivienda usada cayó en aproximadamente un 26%⁷ situación ante la cual los deudores decidieron incumplir sus obligaciones al considerar que el valor de su deuda era significativamente superior al valor del inmueble.

Por el contrario, un deudor que reciba financiamiento del 70% del valor del inmueble, en caso de presentarse una desvalorización de la vivienda habrá abonado más del 30% de su valor inicial y, en tal medida, estaría menos dispuesto a perder dicho valor incumpliendo el pago de la deuda, es decir, que requeriría de una desvalorización superior del inmueble frente a aquél que no pagó la cuota inicial del 30%.

Teniendo en cuenta lo anterior, con el fin de mitigar el no pago de las obligaciones por parte de los deudores ante reducciones en el precio, el Gobierno nacional estableció que las entidades crediticias podrán financiar hasta el setenta por ciento (70%) del valor del inmueble⁸. Este límite permite entonces que, una reducción en el valor del inmueble del 30% como se registró en el periodo en que se gestó la crisis inmobiliaria, llevará a que el valor del inmueble sea cercano al valor del préstamo desincentivando de esta manera el incumplimiento de la deuda por parte de los consumidores financieros.

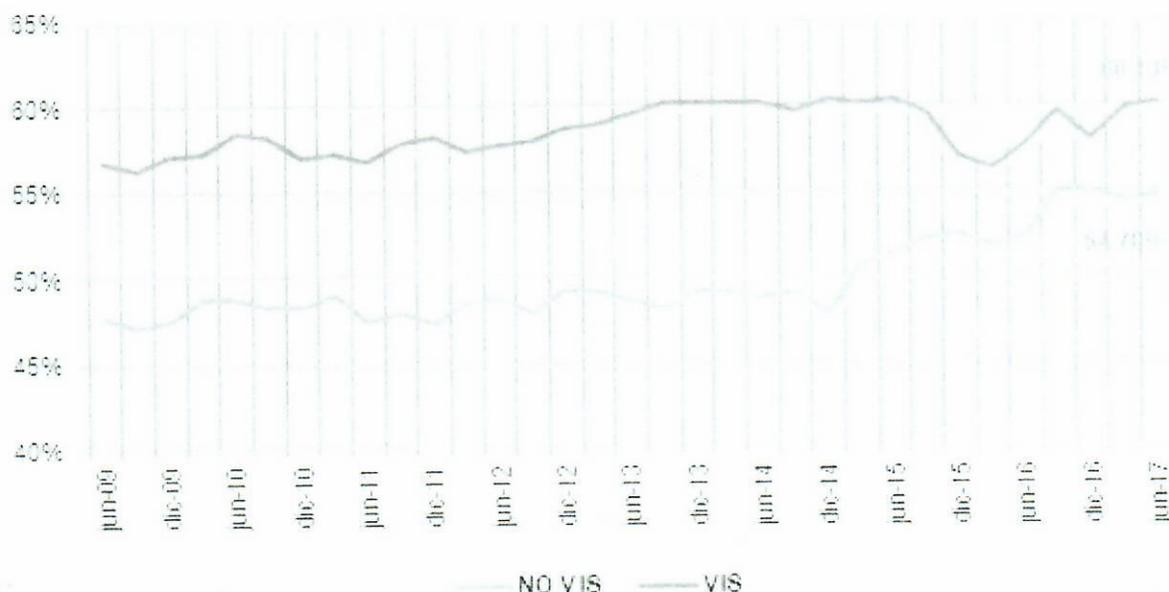
Otro efecto positivo de exigir un mínimo del valor del inmueble como cuota inicial (30%) es que el pago del mismo sirve como mecanismo para controlar que el prestatario no requiera recursos que desborden su capacidad de pago, actuando como un “seguro” para el banco y evidenciando un mayor compromiso y esfuerzo por parte del cliente para adquirir su casa y mantenerla en momentos de incertidumbre.

Finalmente, es importante mencionar que en la última década el LTV ha permanecido por debajo del 70%, siendo la vivienda no VIS la que presenta un menor valor en la relación desembolso/valor de la garantía, lo que demuestra además que los colombianos requieren menos recursos del sistema financiero para pagar su vivienda.

⁷ El diseño, implementación y cálculo de los precios es realizado por el Banco de la República con información de los avalúos de los bienes asociados a los préstamos de vivienda a nivel nacional reportados por algunas entidades financieras.

⁸ Decreto 145 de 2000.

Gráfico 2. Relación Desembolso/ Valor Garantía (LTV)



*Cartera calificada en A y B, con saldo superior a \$2 millones, desembolsos efectuados durante el trimestre y la fecha de garantía no tiene más de un año de antigüedad. El cálculo es efectuado con entidades que a junio de 2017 representan el 94,4% de la cartera de vivienda y en los datos antes de junio de 2016, dicho porcentaje era del 73.1%.

4. Desempeño y profundización del mercado inmobiliario

4.1. Desempeño de la cartera de vivienda

Con el fin de contribuir a la discusión respecto del proyecto de ley que acá nos ocupa, es importante tener en cuenta el desempeño reciente de la cartera de vivienda, el cual puede verse afectado en caso de que prospere la iniciativa legislativa objeto de revisión.

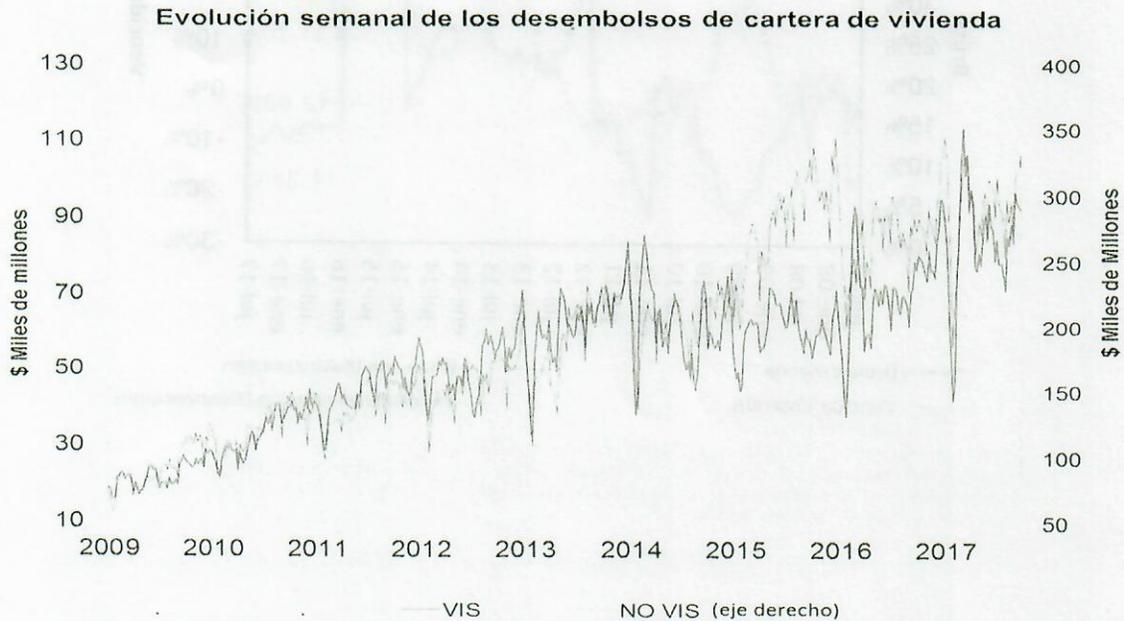
En los años precedentes a la crisis de finales de los 90, la cartera hipotecaria en Colombia era la segunda en representatividad, sin embargo, producto de la crisis su participación se contrajo significativamente durante los años 2000-2005 (registrando crecimientos negativos), como consecuencia de que los establecimientos bancarios no querían asumir de nuevo el riesgo implícito en la financiación de este producto y los deudores tampoco encontraban incentivos para endeudarse por temor a que se presentara de nuevo una situación como la señalada.

Luego de varios años en los que se fortaleció el marco legal para la financiación de vivienda de largo plazo⁹, así como el marco regulatorio prudencial para la gestión adecuada de los riesgos, se recuperó la confianza del público en las entidades y se promovió el crecimiento sostenible de

⁹ Definición de límites al endeudamiento de los hogares (30%) y límites a la financiación (70%), sistemas de amortización homogéneos y aprobados por la SFC, posibilidad de prepagar las obligaciones sin penalidad.

las carteras, situación que llevó a una reactivación de los desembolsos de la cartera hipotecaria como se ve en el gráfico 3.

Gráfico 3. Comportamiento de los desembolsos de cartera de vivienda



Información reportada por los EC semanalmente a través del F. 88

Es por esto que a partir del año 2005 se evidencia una reversión de la tendencia decreciente en el comportamiento de la cartera bruta de vivienda y finalmente en el año 2006 se logra obtener crecimientos positivos en la misma, que además fueron potencializados con la introducción de los subsidios a la tasa de interés otorgados por el Gobierno nacional mediante el Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria - FRECH¹⁰, entre otros programas (ver Anexo 1) y con las bajas tasas de interés de los establecimientos de crédito, tal como se evidencia en el gráfico 4. En este mismo sentido, el gráfico 5 muestra el dinamismo de esta cartera, no solo en saldo (eje derecho) sino en número de deudores.

¹⁰ Beneficios ofrecidos por el Gobierno nacional, con el propósito de facilitar las condiciones para la financiación de vivienda.

Gráfico 4. Crecimiento de la cartera de vivienda

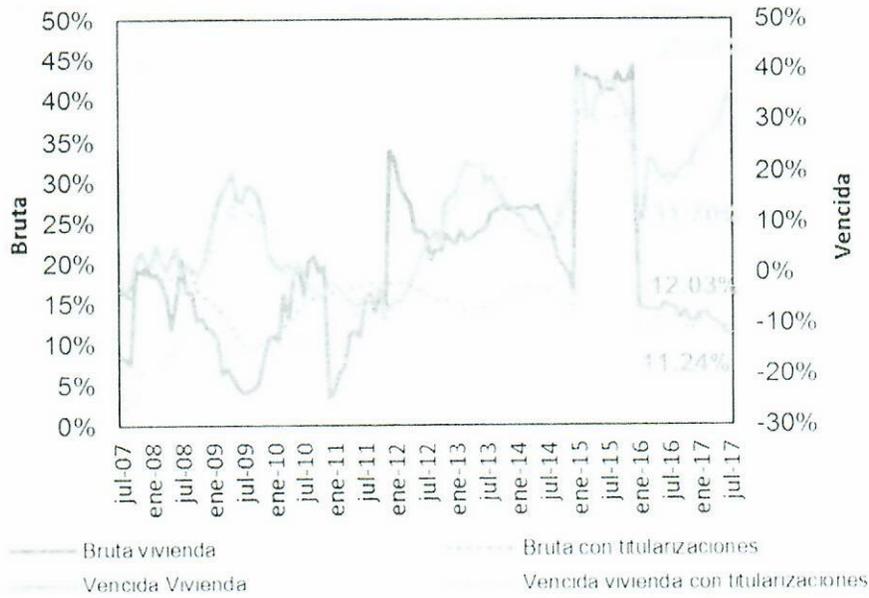
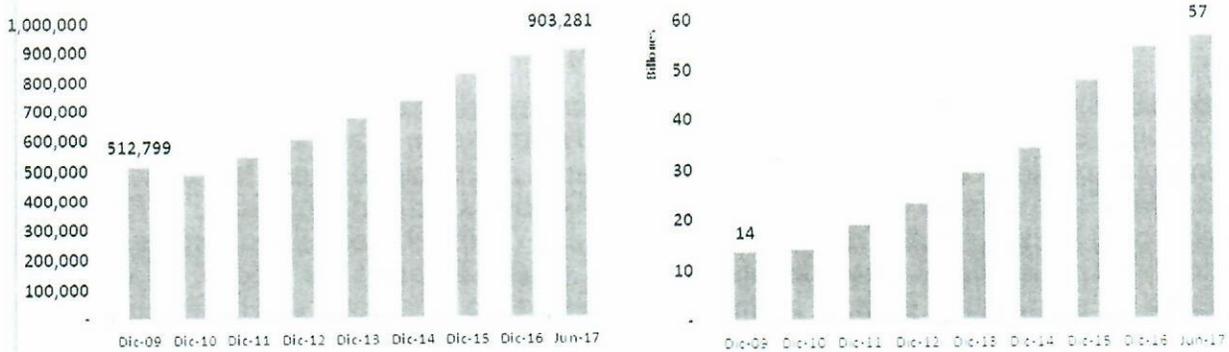


Gráfico 5. Número de deudores y monto de la cartera de vivienda



En términos de calidad de cartera¹¹, luego de presentar una tendencia decreciente durante 2013, a partir del último trimestre de 2014 se muestra la reversión de esta tendencia, la cual es objeto de seguimiento por parte de esta Superintendencia, valiendo la pena señalar que los niveles de calidad siguen estando por debajo de 3%, lo cual revela un buen desempeño de la cartera.

El incremento en el indicador de la calidad responde al impacto que ha tenido la menor dinámica de la economía en los últimos dos años sobre la capacidad de pago de los deudores. A agosto de 2017, la cartera vencida registró un crecimiento real de 30.5%, superior en 20.87 puntos porcentuales al valor presentado para el mismo mes de 2016. Teniendo en cuenta lo anterior, sumado a las proyecciones de los fundamentales para el 2017, no resulta prudente relajar los estándares de colocación de los créditos de vivienda con lo propuesto mediante el proyecto de ley, toda vez que esta medida resultaría en una mayor exposición al riesgo crediticio y, por tanto, exacerbaría los niveles de incumplimiento de las obligaciones crediticias por parte de los deudores.

Gráfico 6. Calidad y cobertura de la cartera de vivienda



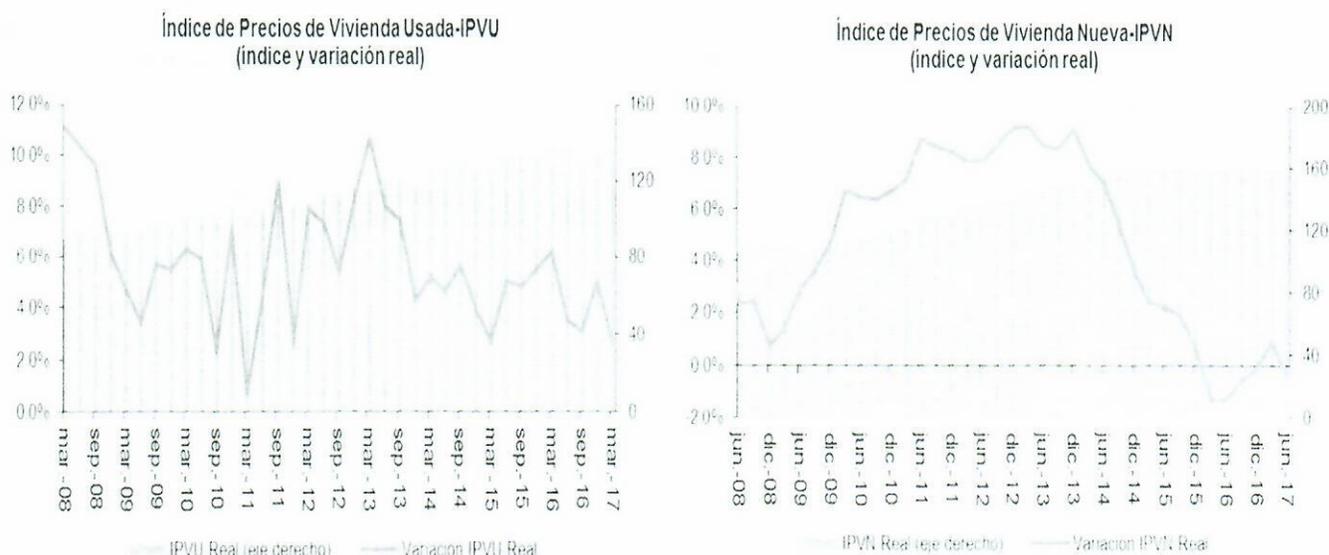
De lo anterior se puede afirmar que existen condiciones favorables para la financiación de la vivienda en Colombia, que no solo benefician a los usuarios de estos mecanismos, sino que también promueven la estabilidad de las entidades al limitar sus exposiciones al riesgo producto del impago de los deudores o de la desvalorización de los activos, conforme al marco jurídico vigente.

¹¹ La cartera vencida corresponde a la cartera con más de 120 días de mora. Para la cartera entre 30 y 120 días de mora se toma únicamente el componente de capital de las cuotas en mora.

4.2. Precio de la vivienda post crisis

A partir de la etapa post crisis (2003), se observa un crecimiento sostenido en los precios de la vivienda nueva y usada, elemento que debe ser considerado al momento de evaluar la pertinencia de flexibilizar el marco regulatorio de la financiación de vivienda a largo plazo.

Gráfico 7. Variación índice de precios de Vivienda Nueva y Usada



Si bien existen elementos que justifican este comportamiento como las bajas tasas de interés, la insuficiencia de suelos para construcción, las facilidades de acceso al crédito, los incentivos a la tasa de interés, la liquidez de la economía, ente otros, no se puede desconocer que existen factores adicionales, difícilmente identificables, asociados a la formación de una burbuja hipotecaria. Dicho esto, crecimientos sostenidos e importantes en el valor de los bienes inmuebles pueden tener consecuencias económicas profundas, especialmente en aquellos casos en que estos crecimientos estén amparando en factores especulativos, que son frecuentemente los más difíciles de detectar.

Ahora bien, dado que uno de los factores que incide en la demanda de bienes inmuebles y por ende en el incremento de los precios es el acceso al crédito, es claro que en los últimos años los colombianos han tenido mayores facilidades de acceder al financiamiento de vivienda de largo plazo, especialmente a través de la implementación de los programas de subsidio a la tasa de interés (anexo 1).

Teniendo en cuenta lo anterior, resulta de la mayor importancia que las entidades financieras cuenten con mecanismos de protección, como lo son los límites al financiamiento, que eviten que ante una corrección en el precio de la vivienda, incremente la probabilidad de incumplir la deuda y entregar los bienes en dación de pago, lo cual se traduce en una sobreoferta de bienes inmuebles y por tanto en una nueva reducción del precio de los mismos, promoviendo un espiral de incumplimientos. Asimismo, el incumplimiento por parte de los deudores se traduce también en una afectación significativa de los balances de las entidades y en una nueva restricción de la oferta del crédito para la financiación de vivienda, impactando, en primera instancia, a los colombianos que quieren acceder a la oferta de vivienda (mayores restricciones para la originación) y, no menos importante, afectando a la dinámica del sector de la construcción que es uno de los sectores que ha jalonado en los últimos años el crecimiento de la economía.

Considerando lo anterior, el establecimiento del límite al LTV del 70% reduce el nivel de contagio de una contracción en el nivel de precios de la vivienda sobre el sistema financiero y por tanto sobre los ahorradores en la medida en que se mitiga la espiral de incumplimiento por parte de los deudores.

5. Mecanismos alternativos para la financiación de la vivienda

En adición a la definición del marco normativo para la colocación de créditos hipotecarios (Ley 546 de 1999), desde finales de los años 90 el Gobierno ha venido implementado un conjunto de medidas orientadas a reactivar el sector inmobiliario y a devolver la confianza en la financiación de vivienda de largo plazo. Lo anterior permite concluir que los usuarios del sistema cuentan en la actualidad con diversos mecanismos que facilitan el acceso a la financiación de la vivienda. Entre estos mecanismos se encuentran:

5.1. Leasing habitacional.

A partir de la Ley 795 de 2003 y del Decreto 777 de 2003 las compañías de financiamiento y los bancos están autorizados para celebrar contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación de las familias con la opción de que al término dispuesto previamente estipulado en el contrato, el locatario decida si compra o no el inmueble en el que vivió en arriendo. En este sentido, el arrendatario tiene el derecho al uso y goce del inmueble a cambio del pago de un canon periódico, durante un plazo convenido, fecha en la cual podrá ejercer la opción de compra. El Decreto 1787 de 2004 establece las reglas para las operaciones de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, dentro de las que se destacan las siguientes:

- a) *El locatario deberá habitar el inmueble entregado en leasing destinado a la adquisición de vivienda familiar;*
- b) *Los contratos de leasing habitacional deben contemplar una opción de adquisición a favor del locatario;*
- c) *Los límites al costo financiero atenderán los mismos principios aplicables a los créditos individuales de vivienda que se establecen en la Ley 546 de 1999;*
- d) *El valor de ejercicio de la opción de adquisición no podrá ser superior al 30% del valor comercial del bien, en pesos o en Unidades de Valor Real - UVR, al momento de la celebración del contrato de*

leasing habitacional. Este límite no operará cuando se trate de operaciones de leasing habitacional cuya finalidad sea lograr acuerdos de cartera o de normalización de créditos de vivienda;

- e) *La entidad autorizada podrá exigir al locatario las garantías que a su juicio considere necesarias para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato. Dichas garantías tendrán los mismos efectos de una cláusula penal;*

Este mecanismo está dirigido a aquellas familias que desean comprar una vivienda, tienen la capacidad para asumir un canon de arrendamiento y el crédito hipotecario no resulta ser la mejor opción, toda vez que no cuentan con la cuota inicial requerida por la Ley 546 de 1999. De esta forma, de acuerdo con Camacol¹², se permite acceder al mercado a más familias, crea instrumentos financieros apetecidos por los inversionistas, atrae mayores recursos financieros e incorpora nuevos agentes al sector.

De igual manera, es importante resaltar que, con el ánimo de hacer esta figura aún más atractiva, el Gobierno creó beneficios tributarios para este mecanismo, tanto para el banco o compañía de financiamiento, como para los locatarios.

5.2. Leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar con componente de capital administrado como ahorro a largo plazo.

De igual manera, en virtud del Decreto 1058 de 2014, las entidades financieras que se encuentren facultadas para realizar operaciones de leasing habitacional destinadas a la adquisición de vivienda familiar, podrán estructurar un producto dirigido a la financiación de vivienda en el cual parte del componente de capital de los cánones pactados será administrado por dichas entidades como ahorro de largo plazo a favor de los locatarios.

Bajo esta figura, el marco normativo establece un conjunto de características que debe cumplir la parte del componente de capital que sea administrado como ahorro de largo plazo y sus rendimientos, entre las cuales está:

- a) *Su valor deberá estimarse partiendo del supuesto de que, al final del periodo pactado, el locatario haya ahorrado parte o todo el valor del ejercicio de la opción de adquisición definido en el contrato;*
- b) *El componente de capital administrado como ahorro de largo plazo debe ser remunerado por la entidad financiera autorizada a favor del locatario, de manera que preserve el poder adquisitivo de este ahorro y por el periodo en el cual sea administrado;*
- c) *En caso de que el locatario decida ejercer la opción de adquisición pactada a su favor y lo administrado como ahorro de largo plazo y sus rendimientos no cubran la totalidad del valor del ejercicio de dicha opción, el locatario deberá pagar el valor restante para el ejercicio de esta.*
- d) *Esta figura se constituye así en otro mecanismo para la financiación de vivienda, a través del ahorro.*

5.3. Ahorro programado y sus modalidades

- A. Cuentas de ahorro programado como requisito para la compra de vivienda con derecho real de habitación.

¹² Cámara Colombiana de la Construcción.

Mediante el Decreto 332 de 2001 se autorizó a los establecimientos de crédito para suscribir contratos de ahorro programado cuyo objeto consista en que los clientes acumulen un ahorro que les permita a la finalización del mismo el pago de la cuota inicial de una vivienda y, simultáneamente, durante la vigencia del contrato ejercer el derecho real de habitación del inmueble.

A su turno, la mencionada normativa indica las condiciones que tales contratos deben cumplir, dentro de los cuales establece:

"2. El monto que deberá ser ahorrado durante el plazo del contrato será por lo menos del treinta por ciento (30%) del valor del inmueble que el ahorrador desea adquirir o del veinte por ciento (20%) de ese valor tratándose de vivienda de interés social.

3. El ahorrador se obligará a realizar depósitos periódicos a partir de la suscripción del contrato, según el plan de ahorro establecido en el mismo.

4. El monto que se obliga a ahorrar el cliente no puede ser superior al treinta por ciento (30%) de su ingreso mensual o de los ingresos mensuales familiares (...).

6. Los valores ahorrados se registrarán en cuentas de ahorro programado para la compra de vivienda, así como los intereses devengados, y podrán ser retirados únicamente a la terminación del contrato (...)."

De acuerdo con las anteriores disposiciones, la figura prevista en el Decreto 332 de 2001 tiene como finalidad fomentar la constitución de cuentas de ahorro programado cuyo objetivo sea promover que los clientes destinen unos recursos a la constitución de un ahorro cuyo fin sea la adquisición de un inmueble, mediante el ejercicio de la opción de compra al vencimiento del contrato y, simultáneamente, durante la vigencia del mismo, permitir el uso del mismo por el deudor-ahorrador. Es importante anotar que por disposición legal el ahorrador que no ejerza la opción de compra por cualquier razón, tiene el derecho a reclamar ante el establecimiento de crédito correspondiente la restitución del monto ahorrado más los intereses causados hasta la fecha de restitución (art. 6° del Decreto 332 de 2001).

Ahora bien, tal como lo prevé la citada normativa, este evento, una vez el cliente haya optado por la adquisición de su vivienda a través de la celebración del contrato de ahorro programado consagrado, no existe norma que lo exima de la constitución de las mencionadas cuentas, toda vez que es su obligación durante la vigencia del contrato, constituir el monto del ahorro señalado por la ley en las cuentas diseñadas para tal efecto y de acuerdo con el plan acordado con el establecimiento de crédito correspondiente, ya que se trata de recursos que tienen el carácter de ahorros con una destinación específica (la adquisición del inmueble) manejados por los establecimientos de crédito a través de las cuentas especiales de ahorro programado para la compra de vivienda.

En consecuencia, quien suscriba un contrato de tal naturaleza para adquirir su inmueble, se encuentra obligado durante la vigencia del mismo a mantener una cuenta de ahorro programado y a realizar los depósitos periódicos a los que haya comprometido; en el evento de que se incumpla dicha obligación o cualquiera de las demás establecidas en el contrato, operará la terminación anticipada, en caso de haberse pactado, y el ahorrador tendrá derecho a

que le restituyan las sumas ahorradas, más los intereses causados, hasta la fecha de restitución.

B. Cuentas de ahorro programado como requisito para acceder al subsidio de vivienda de interés social.

El Decreto 2620 de 2000¹³ señaló expresamente en el inciso primero del artículo 23 que la solicitud de asignación de los subsidios familiares de vivienda se hará mediante postulación, dado el cumplimiento de las condiciones de ahorro previo bajo las modalidades de ahorro programado y realización de aportes periódicos en las entidades captadoras de recursos y la financiación complementaria para la obtención de la solución de vivienda.

Con base en lo anterior, cabe señalar que la ley exigió a los postulantes de la asignación de los subsidios familiares de vivienda de interés social el cumplimiento de un ahorro previo, para lo cual gozan de la facultad de escoger libremente entre la modalidad de ahorro programado o de aportes periódicos.

Para tal efecto, los posibles beneficiarios de los mencionados subsidios deben acreditar un monto mínimo de ahorro "(...) igual al diez por ciento (10%) del valor de la solución de vivienda a adquirir o a construir o del valor del mejoramiento y deberá conformarse en un periodo no inferior al establecido en el artículo 306 del presente decreto" (inc. 2º art. 23 Decreto 2620 de 2000).

Sumado a lo anterior, los artículos 34 y 35 del mismo decreto, reiteran que los aspirantes al subsidio se comprometerán a realizar aportes mensuales con el fin de reunir el monto de ahorro previo para adquirir una vivienda de interés social y, en el caso de ahorro programado, deben constituir depósitos de ahorro en las Cuentas de Ahorro para la Vivienda en las entidades señaladas en la ley.

Conforme a lo expuesto, se concluye que por mandato legal corresponde a los postulantes del subsidio de vivienda de interés social el cumplimiento del requisito de ahorro previo en cualquiera de las dos modalidades, para lo cual la ley exige a las entidades evaluar que previamente a la solicitud de los citados recursos, los postulantes hayan cumplido con el monto de ahorro mínimo exigido en la ley y en las condiciones señaladas. Es de anotar que el incumplimiento de tal exigencia es sancionado con la pérdida de puntaje al momento de calificar las postulaciones.

C. Cuentas de ahorro programado bajo la modalidad de cuentas de ahorro para el fomento de la construcción -AFC- como requisito para obtener los beneficios tributarios previstos en la ley.

Sobre esta materia, el actual artículo 126-4 del Estatuto Tributario dispone:

¹³ "Mediante el cual se dictaron algunas disposiciones relacionadas con el subsidio familiar de vivienda, entre otras"

"Incentivo al ahorro de largo plazo para el fomento de la construcción. Las sumas que los contribuyentes personas naturales depositen en las cuentas de ahorro denominadas Ahorro para el Fomento a la Construcción (AFC) no formarán parte de la base de retención en la fuente del contribuyente persona natural, y tendrán el carácter de rentas exentas del impuesto sobre la renta y complementarios, hasta un valor que, adicionado al valor de los aportes voluntarios a los seguros privados de pensiones y a los fondos de pensiones voluntarias de que trata el artículo 126-1 de este Estatuto, no exceda del treinta por ciento (30%) del ingreso laboral o del ingreso tributario del año, según corresponda, y hasta un monto máximo de tres mil ochocientas (3.800) UVT por año.

Las cuentas de ahorro AFC deberán operar en los establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia. Solo se podrán realizar retiros de los recursos de las cuentas de ahorros AFC para la adquisición de vivienda del trabajador, sea o no financiada por entidades sujetas a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia, a través de créditos hipotecarios o leasing habitacional. En el evento en que la adquisición de vivienda se realice sin financiación, previamente al retiro, deberá acreditarse ante la entidad financiera, con copia de la escritura de compraventa, que los recursos se destinaron a dicha adquisición. El retiro de los recursos para cualquier otro propósito, antes de un período mínimo de permanencia de diez (10) años contados a partir de la fecha de su consignación, implica que el trabajador pierda el beneficio y que se efectúen, por parte de la respectiva entidad financiera, las retenciones inicialmente no realizadas en el año en que se percibió el ingreso y se realizó el aporte.

Se causa retención en la fuente sobre los rendimientos que generen las cuentas de ahorro AFC, en el evento de que estos sean retirados sin el cumplimiento del requisito de permanencia antes señalado, de acuerdo con las normas generales de retención en la fuente sobre rendimientos financieros.

Los retiros, parciales o totales, de aportes y rendimientos, que cumplan con el período de permanencia mínimo exigido o que se destinen para los fines autorizados en el presente artículo, mantienen la condición de rentas exentas y no deben ser incluidos en la declaración de renta del período en que se efectuó el retiro.

Los recursos captados a través de las cuentas de ahorro AFC, únicamente podrán ser destinados a financiar créditos hipotecarios, leasing habitacional o a la inversión en titularización de cartera originada en adquisición de vivienda o en la inversión en bonos hipotecarios."

Así, cualquier persona interesada en obtener los beneficios tributarios otorgados por la ley para los recursos ahorrados en las AFC, debe constituir la mencionada cuenta y cumplir con los requisitos legales exigidos para tal fin, es decir, conservar los ahorros por el término de diez años sin efectuar retiros o destinar las sumas a la cancelación de la cuota inicial de su vivienda o para atender el pago de las cuotas de su crédito hipotecario de vivienda.

5.4. Programa "Ahorra tu arriendo" del Fondo Nacional del Ahorro-FNA

El pasado mes de septiembre, el Gobierno nacional a través del FNA puso en marcha el Programa "Ahorra tu arriendo" para adquisición de vivienda, destinado a las personas afiliadas al Fondo por cesantías con ingresos entre 2 y 6 SMLMV. Las principales características del Programa son:

- a) *Financia hasta el 100% del valor de la vivienda nueva y 95% de la usada, con antigüedad no mayor a 5 años.*
- b) *Plazos de financiación hasta de 30 años.*
- c) *Gastos de estudio de crédito, de títulos y avalúo asumidos por el FNA.*
- d) *Seguro de desempleo que cubre hasta 12 cuotas por pérdida de empleo.*
- e) *Cobertura de seguro de vida grupo deudores y seguro de incendio grupo deudores.*
- f) *Prevé la utilización del programa de subsidios del Gobierno nacional, "Mi Casa Ya" (anexo 1).*

5.5. Mecanismos para la adecuación, reparación o modificación de la vivienda

En relación con la adecuación, reparación o modificación de la vivienda, es importante señalar que bajo la Ley 546 de 1999, el crédito o la operación de leasing pueden destinarse al mejoramiento de dicha unidad cuando se trate de vivienda de interés social –VIS–.

De igual manera, es necesario reconocer que existen mecanismos alternos al crédito hipotecario para la adecuación o modificación de la vivienda con características favorables para el consumidor financiero, como se presenta a continuación:

a. Retiro parcial de cesantías

En esta materia, el Decreto 2076 de 1967 en su primer artículo establece que los empleadores están obligados a efectuar la liquidación y el pago parcial de cesantía a los trabajadores que lo soliciten. Por su parte, el artículo 2 señala los eventos en que procede tal solicitud en los siguientes términos:

"Se entiende que la suma correspondiente a la liquidación parcial del auxilio de cesantía, o al préstamo sobre ésta, tiene la destinación de qué trata el artículo anterior, solamente cuando se aplique a cualquiera de las inversiones u operaciones siguientes:

- a) *Adquisición de Vivienda con su terreno o lote;*
- b) *Adquisición de terreno o lote solamente;*
- c) **Construcción** *de vivienda, cuando ella se haga sobre lote o terreno de propiedad del trabajador interesado o de su cónyuge;*
- d) **Ampliación, reparación o mejora** *de la vivienda de propiedad del trabajador o de su cónyuge;"*

Ahora bien, el trámite establecido para el retiro parcial de cesantías destinadas a vivienda, lo contempla el numeral 3 del Artículo 256 del Código Sustantivo del Trabajo, norma modificada por el Artículo 21 de la Ley 1429 de 2010, la cual entró a regir el 29 de diciembre del mismo año.

6. Argumentos de orden constitucional

Es pertinente traer a colación que la materia objeto del proyecto, "límites en materia de financiación de vivienda", es un asunto propio de las atribuciones concedidas al Gobierno

nacional, según la distribución de competencias establecidas en el artículo 150, numeral 19 la Constitución Política. Así, de conformidad con la Constitución al Congreso de la República al legislar se le confía la determinación de los objetivos y criterios generales, por lo que de esta manera se garantiza justamente que la ley se limite a los aspectos generales que son precisamente los que configuran el "marco". Dentro de ese "marco" el Gobierno nacional dictará los reglamentos que "...están llamados a desarrollar los objetivos y criterios trazados por el legislador". (...) mediante la ley marco se establecen apenas las directrices, posteriormente desarrolladas por el Gobierno a través de decretos administrativos, el Congreso no puede, al dictar una ley en las materias dichas, vaciar de contenido la atribución que la Constitución confía al Presidente de la República y, por tanto, le está vedado establecer ella misma y de modo absoluto todos los elementos de la regulación."¹⁴ (Subraya fuera del texto)

Así las cosas, la Ley 546 de 1999 corresponde a las que la jurisprudencia ha denominado "Leyes Marco", por lo que en ella no se dispusieron esos límites, pues esa materia le correspondía al Gobierno nacional, el cual a través del Decreto 145 de 2000, modificado por el artículo 8 del Decreto 3760 de 2008, estableció los límites de financiación para adquisición de vivienda. En ese orden de ideas, el Congreso a través de una ley no debería modificar los límites referidos, pues estaría contrariando la Constitución.

De otro lado, la sentencia C-955 de 2000, al estudiar la constitucionalidad de la Ley 546 de 1999, y en particular sobre "límites de financiación", indicó:

"El numeral 5 del artículo 17^[1] no viola la Constitución cuando exige que los préstamos para vivienda no excedan el porcentaje que, de manera general establezca el Gobierno Nacional sobre el valor de la respectiva unidad de habitación, (...)

En primer lugar, la ley traza un marco con arreglo al artículo 150, numeral 19, literal d), de la Constitución, al que debe sujetarse el Ejecutivo para concretar la relación que debe existir entre lo que se presta y el valor de la vivienda financiada con el crédito. La norma es al respecto suficientemente general, pero plasma un principio indispensable para la razonabilidad del sistema, ya que impide que las personas contraigan obligaciones muy superiores a su verdadera capacidad de pago y que financien la adquisición del bien por la totalidad de su valor, comprometiendo todos los recursos individuales y familiares en el mismo objeto y precipitando situaciones de futura imposibilidad de cumplimiento de la obligación que se contrae.

Por otro lado, el criterio que señala el legislador estimula el ahorro previo de la persona o de la familia y permite que la contratación del crédito se haga por una suma inferior, asegurando así la viabilidad del pago." (Subraya fuera de texto)

^[1] Numeral 5 del artículo 17 de la Ley 546 de 1999 sobre las condiciones de los sistemas de financiación de vivienda. "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..."

¹⁴ Sentencia de Constitucionalidad, C-700 de 1999.

^[1] Numeral 5 del artículo 17 de la Ley 546 de 1999 sobre las condiciones de los sistemas de financiación de vivienda. "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 ..."

7. Conclusiones

Aun cuando apoyamos los procesos de profundización que buscan incluir a más colombianos en el sistema financiero facilitando su acceso al crédito, hemos sido enfáticos en la necesidad de que estos procesos se hagan de manera sostenible y responsable, sin que esto imprima riesgos innecesarios al sistema financiero y a la economía.

De acuerdo con lo anterior, consideramos que la modificación propuesta en el proyecto de ley en comento implicaría un retroceso en el propósito de proteger al sistema financiero y a los deudores de vivienda de los efectos que la caída de los precios de los inmuebles, tiene sobre la estabilidad del sistema financiero.

Adicionalmente, tal y como fue expuesto a lo largo de este documento, la definición de los límites o porcentajes de financiación de la vivienda es un referente internacional que ha sido adoptado por diferentes jurisdicciones como mecanismo de protección frente a crisis inmobiliarias, razón por la cual no habría lugar a eliminar un elemento que ha sido ampliamente difundido y reconocido como un mitigador efectivo del riesgo.

Este documento se encuentra en la misma línea argumentativa expuesta por este ente Supervisor frente al proyecto de Ley 156 de 2014 Cámara *“Por medio del cual se modifican los numerales 1, 2, 3, 4 y 5 del artículo 17 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.”* y Proyecto de Ley 222 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”*, los cuales, en términos generales, corresponden a lo previsto en el Proyecto de Ley 45 de 2017 Cámara, que aquí nos ocupa.

Así las cosas, tal como se ha manifestado en anteriores proyectos de ley sobre la misma materia, la SFC considera inconveniente la iniciativa y de manera respetuosa solicita evaluar la posibilidad de su archivo, quedando atentos a resolver cualquier inquietud sobre el particular.

Cordialmente,



JORGE CASTAÑO GUTIÉRREZ

Superintendente Financiero de Colombia

c.c. Elizabeth Martínez Barrera, Secretaria General Comisión Tercera de Cámara, para que obre dentro del expediente.
c.c. Efraín Torres Monsalvo - Autor.




Superintendencia
Financiera de Colombia
Grupo de Correspondencia

DOCUMENTO ORIGINAL

RETIRADO POR: *Alexander C...*



Anexo 1. Incentivos a la financiación de vivienda

REGULACIÓN	CARACTERÍSTICAS	COBERTURA	FECHA DE VIGENCIA
DECRETO 1143 DE 2009	<p>*Aplica para créditos individuales de vivienda nueva y contratos de leasing habitacional.</p> <p>* La vigencia de la cobertura fue condicionada a los primeros siete años de vida del crédito otorgados por los establecimientos de crédito.</p> <p>* Los créditos que fueron beneficiarios a la cobertura, fueron desembolsados con posterioridad al 1 de abril de 2009.</p>	<p>La cobertura FRECH, aplicó gradualmente de acuerdo al valor comercial de la vivienda objeto de financiación de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito, y según los siguientes rangos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vivienda cuyo valor comercial sea hasta 135 SMLMV, la entidad otorgante del crédito se comprometía a otorgar el 5% de cobertura. 2. Vivienda cuyo valor comercial sea mayor a 135 SMLMV y hasta 235 SMMLV, la entidad otorgante del crédito se comprometía a otorgar el 4% de cobertura. 3. Vivienda cuyo valor comercial sea mayor a 235 SMLMV y hasta 335 SMMLV, la entidad otorgante del crédito se comprometía a otorgar el 3% de cobertura. 	<p>1 de abril de 2009 hasta el 30 de junio de 2010 o hasta que se agoten las coberturas</p>
DECRETO 1190 DE 2012	<p>* Aplica para la financiación de vivienda de interés social nueva en áreas urbanas cuyo valor no superara los 135 SMMLV, a través de créditos para la compra de vivienda nueva y contratos de leasing habitacional.</p> <p>* Los deudores del crédito o locatarios debían tener ingresos totales no superiores a 8 SMMLV. Tratándose de dos deudores o locatarios, este requisito debió cumplirse en forma conjunta.</p> <p>* Además, no ser propietario de vivienda en territorio nacional.</p> <p>* La vigencia de la cobertura estará condicionada a los primeros siete años de vida contados a partir del desembolso del crédito o de la fecha de inicio del contrato de leasing habitacional.</p> <p>*Se aplicó para los créditos o contratos de leasing habitacional que iniciaron a partir del 3 de Julio de 2012 hasta el 31 de julio de 2014.</p>	<p>La cobertura FRECH, aplicó gradualmente de acuerdo al valor comercial de la vivienda nueva objeto de financiación de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito, y según los siguientes rangos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vivienda cuyo valor comercial sea hasta 70 SMLMV, la entidad otorgante del crédito se comprometía a otorgar el 5% de cobertura. 2. Vivienda cuyo valor comercial sea mayor a 70 SMLMV y hasta 135 SMMLV, la entidad otorgante del crédito se comprometía a otorgar el 4% de cobertura. <p>Cuando se trate de operaciones en UVR, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito o contrato de leasing habitacional se convertirá en pesos</p>	<p>Créditos que se desembolsen o contratos de leasing habitacional que inicien a partir del 03 de julio de 2012 y hasta el 31 de julio de 2014 o hasta el agotamiento del número de coberturas</p>

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

REGULACIÓN	CARACTERÍSTICAS	COBERTURA	FECHA DE VIGENCIA
<p align="center">DECRETO 701 DE 2013</p>	<p>* Aplica para créditos para la compra de vivienda nueva y contratos de leasing habitacional.</p> <p>* La vigencia de la cobertura está condicionada a los primeros siete años de vida contados a partir del desembolso del crédito o de la fecha de inicio del contrato de leasing habitacional.</p> <p>* La tasa de interés remuneratoria de los créditos y contratos de leasing habitacional no podrá exceder los 9.5% efectivos anuales.</p> <p>* Cuando se trate de créditos y contratos de leasing habitacional denominados en UVR, la tasa de interés pactada no podrá exceder los 6.5% efectivos anuales, calculados sobre la UVR.</p> <p>*Se aplicó para los créditos o contratos de leasing habitacional que iniciaron a partir del 6 de mayo de 2013</p>	<p>La cobertura se graduará de acuerdo con el valor de la vivienda financiada a los deudores del crédito o locatarios de leasing habitacional que la soliciten según los siguientes segmentos:</p> <p>*Para viviendas cuyo valor, según el avalúo del establecimiento de crédito, sea mayor a 135 SMMLV y hasta 235 SMMLV, se otorgará una cobertura de 2.5%.</p> <p>* Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo, sea mayor a 235 SMMLV y hasta 335 SMMLV, se otorgará una cobertura equivalente a 2.5%.</p> <p>Cuando se trate de operaciones en UVR, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito o contrato de leasing habitacional se convertirá en pesos.</p>	<p>Créditos que se desembolsen o contratos de leasing habitacional que inicien a partir del 6 de mayo de 2013 y hasta el agotamiento del número de coberturas establecidas por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.</p>
<p align="center">DECRETO 161 DE 2014 "PROGRAMA VIPA-VIVIENDA PARA AHORRADORES"</p>	<p>Este programa busca promover la adquisición de vivienda para familias de todo el país que tengan ingresos de hasta dos (2) SMMLV.</p> <p>* Los ahorradores deberán aportar para la adquisición de la vivienda el ahorro equivalente al 5% del valor de la vivienda, aproximadamente (\$2.255.000), suma que podrá acreditarse como requisito para la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda.</p> <p>*La cobertura solo será aplicable durante los primeros siete (7) años de vigencia contados a partir de la fecha de desembolso del crédito.</p> <p>* Se espera financiar la compra de 86.000 viviendas nuevas entre el 1 de febrero de 2014 y el 31 de Diciembre de 2015.</p>	<p>El subsidio se graduará de acuerdo con los ingresos del hogar:</p> <p>*A los hogares que tengan ingresos de hasta 1,6 SMMLV el subsidio a asignar es de 30 SMMLV y familias con ingresos mayores a 1,6 SMMLV y hasta 2 SMMLV el subsidio a asignar es de 25 SMMLV.</p> <p>* Recibirán la cobertura de tasa de interés, que equivaldrá a 5 puntos porcentuales de la tasa del crédito que se les otorgue para la adquisición de la vivienda.</p> <p>* El valor de cada vivienda no podrá superar los 70 SMMLV.</p> <p>* El monto total del Programa asciende a \$2,21 billones. El Fondo Nacional de Vivienda (FONVIVIENDA), destinará aproximadamente \$1,91 billones y las Cajas de Compensación Familiar aportarán aproximadamente \$0,3 billones.</p>	<p>Créditos que se desembolsen entre el 1° de febrero de 2014 y el 31 de diciembre de 2015 o hasta el agotamiento del número de coberturas</p>

REGULACIÓN	CARACTERÍSTICAS	COBERTURA	FECHA DE VIGENCIA
<p>DECRETO 1581 DE 2015 "MI CASA YA"</p>	<p>Programa creado para facilitar la compra de vivienda nueva a los hogares con ingresos entre 2 y 4 SMMLV a los que el Gobierno les subsidiará la cuota inicial de su vivienda y se otorgará un subsidio a la tasa de interés de los créditos hipotecarios.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Los beneficiarios no deben ser propietarios de vivienda en el territorio nacional y tampoco haber sido beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda otorgado por una Caja de Compensación Familiar. * Para el presente Decreto, se entiende como ingresos del hogar, como los ingresos totales que este devenga mensualmente. * Se espera asignar 100.000 cupos entre 2015 y 2018 	<p>El Programa facilita la compra de vivienda nueva cuyo valor se encuentre los 70 SMLMV (\$45.104.500) y los 135 SMLMV (\$86.987.250), en los Departamentos que sean objeto del programa los cuales serán definidos por el Ministerio Vivienda, Ciudad y Territorio.</p> <ul style="list-style-type: none"> * El Gobierno Nacional otorgará un subsidio a la cuota inicial entre los 8 y 12 millones de pesos, además entregará un subsidio hasta 4 puntos porcentuales en la tasa de interés del crédito hipotecario. * La vigencia de los subsidios familiares de vivienda de que trata el presente decreto, será de doce (12) meses contados a partir del primer día del mes siguiente a la fecha de su asignación. *El programa tiene un costo aproximado de \$2,4 billones: \$1,3 billones en el subsidio a la cuota inicial y \$1,1 billones en el subsidio de 4 puntos a la tasa de interés. 	<p>Créditos que se desembolsen entre el 1 de septiembre de 2015 y el 31 de diciembre de 2018 o hasta el agotamiento del número de coberturas</p>
<p>DECRETO 2500 "FRECH NO VIS"</p>	<ul style="list-style-type: none"> * Aplica para créditos para la compra de vivienda nueva y contratos de leasing habitacional para vivienda urbana NO VIS. * La vigencia de la cobertura está condicionada a los primeros siete años de vida contados a partir del desembolso del crédito o de la fecha de inicio del contrato de leasing habitacional. *La cobertura prevista para este programa será de 2.5% para créditos o contratos de leasing habitacional. *Aplica para los créditos o contratos de leasing habitacional que iniciaron a partir del 5 de febrero de 2016. 	<ul style="list-style-type: none"> *Aplica para viviendas cuyo valor, según avalúo sea mayor de 135 SMLMV (\$93.76.290) y 335 SMLMV (\$ 230.967.090). * Se esperan otorgar 50.000 coberturas: 25.000 para el 2016, y las 25.000 restantes para el 2017. * El deudor no podrá haber sido beneficiario de algún programa de subsidio a la tasa de interés en los programas pasados. 	<p>Desde el 10 de febrero de 2016 hasta el mes de diciembre de 2017.</p>

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

REGULACIÓN	CARACTERÍSTICAS	COBERTURA	FECHA DE VIGENCIA
<p align="center">DECRETO 729 DE 2017 "MI CASA YA 2017"</p>	<ul style="list-style-type: none"> * Aplica para créditos para la compra de vivienda nueva y contratos de leasing habitacional tanto para vivienda VIP y VIS. * Los ingresos del grupo familiar no deben superar los 4 SMLMV. * Los beneficiarios no deben ser propietarios de vivienda en el territorio nacional y tampoco haber sido beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda otorgado por una Caja de Compensación Familiar. * Los beneficiarios de la cobertura deben contar con un subsidio de vivienda familiar otorgado por una Caja de Compensación en el marco del programa. * Para el presente Decreto, se entiende como ingresos del hogar, como los ingresos totales que este devenga mensualmente. * Se espera asignar desde el 1 de junio de 2017, un total de 91.577 coberturas, 15.000 para VIP y 76.577 para VIS. 	<ul style="list-style-type: none"> * Para vivienda cuyo valor según avaluó sea hasta 70 SMLMV (VIP) la cobertura será de 4%. * Para las viviendas cuyo valor según avaluó sea mayor a 70 SMLMV y hasta 135 SMLMV (VIS) la cobertura será de 5%. * La vigencia de la cobertura está condicionada a los primeros siete años de vida contados a partir del desembolso del crédito o de la fecha de inicio del contrato de leasing habitacional. * El valor del nuevo programa Mi CASA YA tiene un costo aproximado de 1 billón de pesos 	<p align="center">1 de junio de 2017 hasta 31 de diciembre de 2019 o hasta que se agoten las coberturas</p>
<p align="center">DECRETO 1442 DE 2017 "FRECH NO VIS"</p>	<ul style="list-style-type: none"> * Modifica el Decreto 1068 de 2015. * Aplica para los créditos que se desembolsen o los contratos de leasing habitacional que se inicien a partir del 1 de septiembre de 2017. * Para los efectos del Decreto se entenderá por vivienda urbana la que se encuentre en proyecto, en etapa de preventa, en construcción y la que estando terminada no haya sido habitada. 	<ul style="list-style-type: none"> *La cobertura será de 2.5%, liquidados sobre el saldo remanente del crédito otorgado o del contrato de leasing habitacional celebrado por el establecimiento de crédito, para la financiación con destino a la adquisición de vivienda urbana nueva NO VIS. * Para créditos desembolsados o leasing desde el 5 de febrero de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2016 y entre el 10 de febrero de 2017 hasta el 31 de agosto de 2017 los segmentos son: <ul style="list-style-type: none"> - Viviendas cuyo valor sea mayor a 135 SMLMV hasta 235 SMLMV. - Viviendas cuyo valor sea mayor a 235 SMLMV hasta 335 SMLMV. * Para créditos desembolsados o leasing desde 1 de septiembre de 2017, el segmento es: <ul style="list-style-type: none"> - Viviendas cuyo valor sea mayor a 135 SMLMV y hasta 435 SMLMV. 	<p align="center">31 de agosto de 2017 hasta 31 de diciembre de 2019 o hasta que se agoten las coberturas</p>