



CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
PROGRAMA DE FORTALECIMIENTO LEGISLATIVO
Oficina de Asistencia Técnica Legislativa

RESUMEN EJECUTIVO

ASUNTO:	<i>Estudio de Antecedentes</i>
TEMA:	<i>La problemática de la financiación de vivienda en Colombia</i>
SOLICITANTE:	<i>Movimiento Cívico Independiente</i>
ASISTENTE A CARGO:	<i>Jonathan Ardila Galvis</i>
MENTOR A CARGO:	<i>Dr. Álvaro Forero Navas</i>
FECHA DE SOLICITUD:	<i>9 de Marzo de 2005</i>
FECHA DE ASIGNACION:	<i>21 de Julio de 2005</i>
FECHA DE CONCLUSIÓN:	<i>22 de Noviembre de 2005</i>

BREVE DESCRIPCIÓN DE LA SOLICITUD

La bancada del Movimiento Cívico Independiente, a través del Honorable Senador Jairo Clopatofsky Ghisays, solicitó a la Oficina de Asistencia Técnica Legislativa -OATL- un estudio de antecedentes sobre “**La problemática de la financiación de vivienda en Colombia**”, que incluyera antecedentes normativos, información sobre la situación actual y experiencias relevantes de algunos países.

Introducción

El trabajo de investigación documental desarrollado es, entonces, un estudio sobre un aspecto muy importante del problema de la vivienda en Colombia, relacionado precisamente con su financiación, por lo que incorpora referentes normativos, así como también algunos elementos históricos y políticos sobre el tema de la vivienda en Colombia y de diagnóstico del problema habitacional nacional.

Resulta claro que el financiamiento de la vivienda, en general, y de la vivienda de interés social, en particular, es considerado un componente central de toda política de vivienda. En este sentido dos aspectos económicos son tanto fundamentales, como de difícil logro: por un lado, para los oferentes del crédito, debe existir expectativa de rentabilidad y estabilidad y, por el otro lado, para los usuarios del crédito, debe haber facilidades de acceso a éste y que las condiciones de los préstamos hipotecarios consulten su capacidad de pago.

Ahora bien, no resulta posible, en un país como Colombia, bajo las condiciones de un mercado abierto, que todas las familias puedan acceder al crédito y por ende a la vivienda. No parece todavía próximo el logro de hacer un país de propietarios. Es por esto que las políticas públicas deben implementar múltiples estrategias que permitan enfrentar de diversos modos el problema habitacional. Estrategias que van desde la intervención pública en el mercado de la tierra urbana, el control de los procesos de urbanización ilegales, el estímulo a la inversión privada en oferta habitacional, la protección de los derechos del propietario inmobiliario frente a arrendatarios o poseedores, el otorgamiento de subsidios a la demanda para la población de menores ingresos, la promoción del ahorro y de la confiabilidad del sistema financiero y el estímulo a la existencia del crédito de vivienda, esto último en condiciones que les permita acceder a las familias al sistema. Vale la pena destacar que cada una de las estrategias, por separado, y aún todas juntas, han sido de hecho insuficientes para solucionar las necesidades de una población creciente y más exigente en cuanto a condiciones de habitabilidad.

En este sentido, el estudio hace un reconocimiento de los aspectos conceptuales fundamentales en el tema de vivienda y, particularmente, en aquello que tiene que ver con la financiación de vivienda en Colombia.

Posteriormente, el estudio incorpora algunas cifras útiles para realizar un diagnóstico del sector de la vivienda en Colombia, datos elaborados y actualizados por las diferentes instituciones involucradas en el tema y que fueron incluidas dentro de un anexo estadístico en el formato principal.

Asimismo, en el estudio se realiza una recopilación del material normativo, partiendo de la Constitución Política, concluyendo con la incorporación de documentos sectoriales que permitan un análisis de antecedentes de la política habitacional colombiana y del papel de las diferentes instituciones y entidades involucradas en el sector de la vivienda a nivel nacional.

De otra parte, el estudio incorpora algunos elementos para analizar la experiencia internacional, en cuanto a modelos y políticas de financiación de vivienda, que de alguna manera han mostrado resultados favorables y que podrían ser tenidos en cuenta ante eventuales reformas normativas.

En el documento se recogen algunos conceptos, necesidades y perspectivas sobre el tema, de acuerdo al desarrollo de diversas opiniones que surgieron de la participación sectorial y de diversas instituciones, a través de entrevistas directas, revisión bibliográfica, documentos que entregaron algunas entidades de acuerdo a un cuestionario que se envió durante el desarrollo del estudio y de las conclusiones que salieron de la mesa de trabajo que se realizó para el efecto. Finalmente, se formulan algunas consideraciones y observaciones sobre el trabajo realizado y sobre los diferentes aspectos que nos parecen más importantes subrayar sobre la materia.

1. La financiación de la vivienda

El alojamiento habitacional es considerado un elemento fundamental para la subsistencia del individuo en el entorno, sea en forma permanente o temporal, como medio para la protección, formación y desarrollo tanto individual como familiar. De esta manera observamos que la carencia de vivienda toca un aspecto básico de las condiciones de vida del entorno humano y es uno de los problemas que afecta a la sociedad de manera muy sensible, lo que explica que sea una de las principales preocupaciones públicas que enfrentan los diferentes gobiernos.

El derecho a una vivienda digna se considera uno de los derechos de mayor importancia en el mundo actual. En Colombia este derecho se ha consagrado en la misma Constitución de 1991, en el artículo 51. Por su parte, la honorable Corte Constitucional, por medio de varias sentencias, ha desarrollado su contenido y vigencia. A su vez, el Congreso de la República ha legislado sobre el tema, construyéndose así un marco jurídico bastante amplio, en todos los aspectos relacionados con la vivienda en Colombia.

Siendo la vivienda el bien duradero más importante que puede adquirir la mayoría de la población, su valor es muy superior a los ingresos mensuales y aún anuales de los usuarios y su adquisición como propiedad sólo se puede lograr a través de un esfuerzo de largo plazo. Sin embargo, la disponibilidad de recursos de crédito para vivienda tiene el problema relacionado con el cruce entre oferta y demanda de los agentes y la duración, así como el riesgo y crecimiento de las tasas de interés de dichos créditos.

El modelo usual para la financiación de adquisición de vivienda consiste en la movilización de recursos monetarios, a través de la intermediación del sistema financiero; por medio de la asignación de un crédito de largo plazo, por parte de una entidad financiera que utiliza los ahorros de corto plazo de las familias, como fondo de capital para tal fin. Las familias, en contraprestación, realizan pagos a la misma entidad financiera con un interés que dependerá de la duración y plazo del crédito. Sin embargo, el hecho de que estas instituciones otorguen créditos de largo plazo con ahorros de corto plazo conlleva riesgos potenciales de incumplimiento en los pagos e incremento desmesurado en las tasas de interés. Como remedio a esto se utilizó un sistema que generara mayores recursos financieros hacia el sector, con el sistema hipotecario, el cual se basa en el desarrollo de un mercado secundario en el que los créditos para vivienda son primero vendidos, por lo general a canales especializados en adquirir hipotecas de diferentes prestamistas, con cuyo respaldo se emiten título-valores que son adquiridos por inversionistas en los mercados de capitales, permitiendo con esto una mayor rotación de los recursos que manejan las instituciones crediticias y estableciendo una relación entre la financiación de vivienda y el mercado de capitales, en el cual la institución prestamista pasa a ser fundamentalmente un ente creador de créditos, cuyos riesgos son trasladados y difundidos en el mercado de capitales, diversificando sus fuentes de recursos¹.

2. Elementos para un diagnóstico del sector de la vivienda

La magnitud del problema habitacional en Colombia es significativa. No obstante las diferentes políticas de vivienda desarrolladas por los gobiernos, no se ha logrado resolver la existencia de un déficit habitacional creciente. Actualmente se estima, por parte del DNP y el Ministerio del Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, que el déficit de viviendas es de 2'400.000 unidades, aproximadamente, de las cuales 1'500.000 corresponden a la diferencia entre el número de hogares y el stock de vivienda, es decir, el déficit cuantitativo y 900.000 corresponden a viviendas susceptibles de mejoramiento, es decir, el déficit cualitativo². Hay que tener en cuenta, adicionalmente, que anualmente se están formando cerca de 200.000 nuevos hogares (150.000 en áreas urbanas, 75%), a una tasa de crecimiento del 1.9%, de los cuales 91.000, equivalente al 49%, necesitan una solución de vivienda y, del total de nuevos hogares, cerca de 110.000 requieren viviendas de interés social³. El tema es tan complejo que la oferta de viviendas nuevas o en proceso de construcción no llega ni a la mitad de las necesidades por

¹ Basado en el documento: "El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina". Serie Financiamiento del Desarrollo. CEPAL No. 122. Pág. 15

² Informe de Política de Vivienda del Gobierno Nacional; Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial. Septiembre 2005

³ Colombia. DNP. CONPES 3305. Lineamientos para optimizar la Política de Desarrollo Urbano. 23 de agosto de 2004. Pág. 9-10

satisfacer, a pesar de que la construcción de soluciones habitacionales, en metros cuadrados, pasó de 536.000 m², en el año 2001, a 1'657.060 m², para el 2 trimestre de 2005, que se traducen en 61.646 unidades en proceso, insuficientes para atender los requerimientos únicamente de los nuevos hogares, lo que socialmente obliga a que la gente supla su necesidad de vivienda de múltiples maneras, la mayoría de forma ilegal⁴.

La información sobre tenencia de vivienda urbana indica que el 56% son propietarios, el 36,7% arrendatario y el resto viven en usufructo o en ocupación de hecho. Los hogares no propietarios ascienden a 3.228.751, de los cuales el 80% tienen ingresos familiares menores a los cuatro salarios mínimos legales mensuales⁵.

El déficit de vivienda en Bogotá, por ejemplo, calculado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, será de 500.000 unidades para el año 2010, lo cual exigiría la construcción de 55.000 nuevas viviendas cada año, sólo para congelar los faltantes actuales. Pero dado que el crecimiento de la población se constituye en una presión ineludible, surgen medios de solución ilegales, a través de urbanizaciones piratas. Ello obliga a la actuación preventiva y punitiva por parte del Estado. Sin embargo, el sector de la construcción no está en condiciones de ofrecer vivienda a un costo accesible para esta población, dado que, en Bogotá, aproximadamente el 80% de las familias se ubica en los estratos 2 y 3 y vive con un ingreso mensual promedio de \$684.000, lo cual no les permite adquirir viviendas de más de \$20'520.000. Sin embargo, la oferta actual de VIS está entre los \$29'640.000 y \$36'480.000⁶.

El cuadro adjunto refleja las consecuencias de los datos anteriores. Es evidente aquí cómo el déficit se concentra en los estratos 2 y 3, que son justamente los no atendidos por el mercado sin intervención oficial.

ESTRATO	POBLACION		AREA OCUPADA		VIVIENDAS		HOGARES		DEFICIT		RELATIVO	INGRESO
	Miles	%	Ha	%	No Viviendas	%	No Hogares	%	No	%		
1	386	6,5%	1.330	6,0%	69.327	6,7%	85.677	5,6%	16.350	3,3%	19,1%	< 1
2	2.115	35,7%	4.991	22,5%	334.678	32,2%	573.760	37,4%	239.082	48,6%	41,7%	1 - 3
3	2.604	44,0%	5.808	26,1%	428.546	41,2%	645.067	42,1%	216.521	44,0%	33,6%	3 - 5
4	445	7,5%	1.723	7,8%	117.679	11,3%	128.586	8,4%	10.907	2,2%	8,5%	5 - 8
5	177	3,0%	1.094	4,9%	38.723	3,7%	44.872	2,9%	6.149	1,2%	13,7%	8 - 16
6	128	2,2%	1.079	4,9%	39.057	3,8%	38.474	2,5%	(583)	-0,1%	-1,5%	>16
No Resid.	62	1,0%	6.188	27,9%	12.711	1,2%	16.442	1,1%	3.731	0,8%	22,7%	
TOTAL	5.917	100,0%	22.213	100,0%	1.040.721	100,0%	1.532.878	100,0%	492.157	100,0%	32,1%	-

Fuente: DAPD. Subdirección Económica. Ingresos: Cálculos del autor con base Dane.

Resolver el déficit habitacional, en su totalidad, implicaría una enorme inversión pública y privada en el sector de la construcción, en un plazo prolongado. Pero se requiere un esfuerzo sostenido y una estabilidad de variables macroeconómicas.

Un factor muy importante para posibilitarle a los sectores más pobres de la población el acceso a la vivienda, es el componente del subsidio, otorgado por el gobierno y por las Cajas de Compensación Familiar a los hogares; dado que el ahorro programado no es suficiente para

⁴ Según datos del DANE; publicados en el boletín del DANE. Vivienda VIS y No VIS 2 Trimestre de 2005.

⁵ Colombia. DNP. Documento CONPES 3200 Pág. 3.

⁶ Departamento Administrativo de Planeación Distrital, Subdirección Económica, con base en las estadísticas del DANE.

que las familias puedan adquirir una vivienda. En este sentido el subsidio ha tenido un comportamiento irregular y no se ha logrado darle la suficiente estabilidad a la política. Entre los datos más reveladores sobre el tema tenemos que para el año de 1991, se entregaron un total de 28.479 subsidios, con una tendencia positiva en los siguientes años, llegando a un pico de 165.685 subsidios en 1994, año en el cual empezó un declive de los mismos llegando a 67.160 subsidios en 1998, de ese año en adelante los subsidios otorgados llegarán en el 2003 a 57.845 subsidios, con una meta para el cuatrienio de 362.794 subsidios⁷.

Veamos ahora, como se ha comportado el sector de la construcción en los últimos años. Teniendo en cuenta que la construcción (edificaciones y obras civiles) actúa como un motor de la economía y del empleo, se observa que la economía creció 4.58% en el primer semestre de 2005, comparada con el mismo semestre del año pasado. Al descomponer este resultado por ramas de actividad, la construcción muestra un crecimiento del 9.2%, superada sólo por los servicios de intermediación financiera. No obstante, a pesar de su dinámico e importante crecimiento la participación dentro del PIB es relativamente baja, alcanzando un total de 1'160.283 millones de pesos, lo cual representa apenas el 5,46% del PIB total⁸.

Descomponiendo estos resultados observamos que el comportamiento del sector se debe a que las edificaciones crecieron 3,04% y las obras civiles lo hicieron en 24,23%, en razón a la construcción de vías y sistemas de transporte masivo, por lo cual la relación entre el valor agregado de las edificaciones y el PIB total apenas alcanza un 3% en la actualidad y sólo constituye un tercio de su potencial, si se compara con lo que ocurre en Chile o los Estados Unidos. Con relación a la participación de la construcción dentro del empleo encontramos que oscila entre el 5 y 6% y es uno de los más elásticos en utilización de mano de obra, dada la flexibilidad de sus sistemas de contratación, sus bajos requerimientos de capacitación y en consecuencia, sus bajos salarios, en términos relativos a los de otros sectores. En este sentido, las cifras muestran avances, pues se pasó a la creación de 511.687 nuevos puestos de trabajo en el último año, la tasa de desocupación se redujo de 13,1% en agosto de 2004 a 11,3 % en el mismo mes de 2005, al tiempo que la inflación y las tasas de interés siguen bajando⁹.

En cuanto a cartera hipotecaria¹⁰, se observó que al comparar el segundo trimestre de 2004 y 2005, el saldo de capital total registró una disminución de 7,0%; el comportamiento anterior se produjo de disminuciones en la cartera vigente del 1,5%, y de la cartera vencida del 20,3%, con una tendencia en los últimos tres años a la baja; el saldo de capital total VIS registró un incremento del 0,9%, mientras que el correspondiente a No VIS presentó una reducción del 11,0%, con una tendencia estable y constante en los últimos tres años; el número de créditos hipotecarios bajaron 6,5% lo que refleja la tendencia de los últimos tres años, ese mismo comportamiento lució la cartera vencida y vigente, que cayeron 17,6% y 3,4%, respectivamente, y las obligaciones hipotecarias de VIS aumentaron el 1,5%, y en contraste las No VIS, cayeron el 13,8%¹¹.

⁷ Cálculos Dirección del Sistema Habitacional- MVDT

⁸ Según datos del DANE, publicados en el boletín. Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción; 2 Trimestre de 2005.

⁹ Según el cifras expuestas por la Dr. Sandra Suárez, Ministra MVDT en el Segundo Foro "La propiedad rural y urbana"

¹⁰ **Cartera hipotecaria de vivienda:** Corresponde a los créditos otorgados a personas naturales destinados a la adquisición de vivienda nueva o usada, o a la construcción de vivienda individual.

Saldo de capital total: Corresponde a lo que el cliente debe en el momento de análisis, por concepto del capital prestado inicialmente. Incluye corrección monetaria. No incluye otros conceptos como: intereses corrientes, intereses de mora, seguros y otros como costas judiciales.

Número de créditos: Corresponde al número de obligaciones hipotecarias de vivienda vigentes a la fecha del análisis.

Cartera vigente: Se clasifica el capital prestado inicialmente y al número de créditos hipotecarios como cartera vigente, la sumatoria de los créditos que encuentran al día, y que presenten una mora menor o igual a 4 cuotas.

Cartera vencida: Se clasifica el capital prestado inicialmente y al número de créditos hipotecarios como cartera vigente, la sumatoria de los créditos que presentan mora mayor o igual de 5 cuotas.

¹¹ Según datos del DANE, publicados en el boletín del DANE. Cartera Hipotecaria de Vivienda; 2 Trimestre de 2005

Otro indicador de las tendencias en el sector de la vivienda es el relacionado con las licencias de construcción. En este aspecto se constata que en junio de 2005 se licenciaron 1'331.436 m² de construcción, 399.746 m² más que en junio de 2004, lo que implica un incremento del 42,91%, explicado por el aumento de las licencias aprobadas para edificaciones de vivienda (53,30%). Para vivienda de interés social se licenciaron 169.033 m², y se presentó un incremento del 15,93% respecto a junio de 2004. El área diferente a VIS aumentó el 62,64%. El número de soluciones de vivienda aprobadas en junio de 2005, se incrementó el 61,94%, con crecimientos similares tanto en VIS como en No VIS (64,68% y 60,35%, respectivamente), el área aprobada para vivienda acumuló un crecimiento del 14,67% durante el primer semestre del año, con respecto a 2004 y el número de soluciones aumentó un 19,41%. El comportamiento positivo del área licenciada durante el período, fue atribuido al incremento de las aprobaciones para vivienda de interés social, que llegó al 17,54%; en lo corrido del año se aprobaron 52.484 viviendas, 20.890 soluciones correspondieron a VIS, las cuales acumularon un crecimiento del 27,88%; y el número de unidades de vivienda licenciadas durante los últimos doce meses, creció el 5,94%, comportamiento explicado por el licenciamiento de soluciones de interés social, las cuales se incrementaron en un 19,02%. Por su parte, las unidades No VIS disminuyeron el 1,32%. Las unidades de viviendas nuevas y en proceso de construcción demuestran una tendencia positiva con un crecimiento anual de 13% y 2%, respectivamente, para el segundo trimestre de 2005¹².

En cuanto al tema de la financiación lo primero que se observa es que el monto de los créditos desembolsados en el año 2005, es una cuarta parte, aproximadamente, de los otorgados en el año de 1997. No obstante se observa que durante el segundo trimestre de 2005, el monto de los préstamos individuales desembolsados por el sistema financiero para compra de vivienda nueva y usada alcanzó \$395.614 millones de pesos y representan un incremento del 33,56%, respecto al mismo período de 2004 y con una tendencia estable durante los últimos 6 años, a pesar de la caída significativa en la segunda mitad de los 90's. Durante el segundo semestre se han financiado 11.637 viviendas, lo que representa un aumento del 17,04% respecto al mismo trimestre de 2004, originado por el aumento en la financiación de vivienda usada (68,37%) y también con una tendencia estable durante los últimos 6 años. En cuanto a los créditos de vivienda se observa que los créditos entregados por el Fondo Nacional de Ahorro crecieron el 71,86% en valor y el 83,41% en unidades y el valor de los créditos costeados por la banca hipotecaria registró un incremento del 29,92% y las unidades financiadas del 11,48%; igualmente se concedieron créditos para compra de VIS por valor de \$109.200 millones de pesos, el 27,60% del total financiado, el monto de los créditos individuales entregados para compra de VIS, fue superior en un 24,46% y el número de viviendas de interés social financiadas aumentó el 25,35%, frente al del mismo período de 2004¹³.

En el período de junio de 2004 a junio de 2005, el crédito para vivienda usada creció el 43,67%, y para vivienda nueva, el 8,67%; la banca hipotecaria anunció el 85,63%; el Fondo Nacional de Ahorro, el 14,00%, y las cajas y fondos de vivienda el 0,37% del valor total prestado; se financiaron 47.413 unidades habitacionales, el 7,14% más que las financiadas el año pasado; el 61,99% fue vivienda nueva y el 38,01% vivienda usada; el valor de los préstamos individuales para VIS, aumentó el 2,18% y los créditos pagados a individuales aumentaron 24,34% y a constructores un 16,71%.

¹² Según datos del DANE, publicados en el boletín del DANE. Estadísticas de Edificación Licencias de Construcción, junio 2005

¹³ Según datos del DANE, publicados en el boletín del DANE, Financiación de Vivienda; 2 Trimestre de 2005.

Otro síntoma de la posible recuperación del sector de la construcción, es el indicador de la evolución de las daciones en pago efectuadas por deudores insolventes a las entidades financieras. Entre los datos más relevantes de los últimos años encontramos que para el año 2000 se recibieron 8.627 y se vendieron 5.817 bienes; para el año 2001 se recibieron 7.116 y se vendieron 7.445 bienes, para el año 2002, se recibieron 9.402 y se vendieron 8.678 bienes, para el año 2003 se recibieron 9.020 y se vendieron 8.646 bienes, para el año 2004 se recibieron 7.046 y se vendieron 10.212 bienes y a mayo de 2005 de han recibido 1.086 y se han vendido 2.506 bienes, lo que significa que el sector ha evolucionado al respecto en los últimos dos años, vendiendo parte del stock de bienes que existía, atendiendo en parte el déficit habitacional existente¹⁴.

3. Antecedentes de la financiación de la vivienda en Colombia

3.1 Antes de 1972: A finales de los años 50's Colombia se caracterizaba por ser un país con gran población rural, en el que la mayoría de la población tenía pocos hábitos de ahorro y carecía de vivienda propia. El salario mínimo sólo alcanzaba a cubrir necesidades básicas y el Estado poseía pocos instrumentos y políticas dirigidos a la financiación de vivienda¹⁵.

Posteriormente, a mediados de los años 60's y principios de los 70's, la economía mostró un crecimiento constante, debido principalmente al aumento en el gasto público, el proceso de industrialización y la promoción de exportaciones, a través de un modelo de crecimiento hacia fuera, lo que conllevó una migración hacia el área urbana sin precedentes. La financiación de vivienda a largo plazo fue desarrollada fundamentalmente a través del Banco Central Hipotecario (BCH), el Instituto de Crédito Territorial (ICT), el Fondo Nacional del Ahorro y la Caja Promotora de Vivienda Militar. Entre 1.950 y 1.970, casi el 81,5 % de la cartera hipotecaria del país era otorgada por el BCH, razón por la cual se le consideraba la institución más importante del sector¹⁶. No obstante, el déficit habitacional (cuantitativo y cualitativo) aumentaba año tras año en el país. Paralela a la acción del Estado se desarrollaron procesos informales del sector de la construcción de vivienda, que se caracterizaban por la piratería y la ausencia de planeación en el proceso de construcción de viviendas, situación que forzó al gobierno a implementar nuevas políticas con el fin de estimular al sector, por medio del concepto del ahorro con fines específicos y la creación de la denominadas Corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAV) a lo largo y ancho del país, con la adopción de un nuevo sistema de financiación de vivienda denominado el UPAC.

3.2 El sistema UPAC: El sistema de Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC) nació como parte del plan de gobierno del presidente Misael Pastrana Borrero, con el objetivo de dirigir recursos hacia el sector de la construcción, de manera que tanto los ahorros como los préstamos mantuvieran su valor, reajustándolos periódicamente acorde a las variaciones del poder adquisitivo de la moneda, este sistema estuvo apoyado en la hipótesis de considerar al sector de la construcción como motor del desarrollo económico de un país, dados sus altos poderes multiplicadores generadores de crecimiento económico y de distribución del ingreso, a través, de su alta demanda de insumos de origen nacional y la utilización de mano de obra no calificada¹⁷.

¹⁴ Según cifras publicadas por el ICAV.

¹⁵ Colombia. Banco de la República. Principales indicadores económicos. 1923-1997. Pág. 157-158

¹⁶ Cárdenas, M., y Badel, A. La crisis de financiamiento hipotecario en Colombia: causas y consecuencias. Pág. 3.

¹⁷ Vale la pena aclarar que la unidad UPAC fue concebida como la unidad de medida de la pérdida de poder adquisitivo de la moneda que permitía la actualización del dinero. Por su parte, el denominado sistema UPAC era un sistema de ahorro y préstamo que en sus orígenes fue concebido para hacer viable la financiación de vivienda a largo plazo, basado en la unidad UPAC. Que en un principio, de acuerdo al Decreto 1229 de julio 18 de 1972, la calculaba mensualmente la Junta de Ahorro y Vivienda.

De esta manera surgió la necesidad de instaurar un sistema de financiación eficaz y eficiente que cambiara el sistema de cédulas hipotecarias del Banco Central Hipotecario y del Instituto de Crédito territorial, entidades que se financiaban con inversiones obligadas impuestas como cargas al sistema bancario; en este sentido vale la pena recordar que antes de 1972, el financiamiento de la vivienda en Colombia se concedía a una tasa de interés real relativamente baja, no obstante los fondos eran limitados y solo pocos solicitantes lograban aprovecharlos.

Por este motivo, se incentivó la creación de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAV)¹⁸, como entidades financieras enfocadas a financiar las empresas constructoras, sin embargo, estas presentaban alto nivel de endeudamiento, sobretudo en épocas de recesión económica, motivo por el cual se consideraba al sector como de alto riesgo; asimismo, financiaban al consumidor final por medio de la subrogación de los créditos del constructor al usuario final a unas tasas iguales al aumento del UPAC¹⁹, más una tasa de interés que oscilaba dependiendo del cliente y los subsidios otorgados por el gobierno; y por otra parte se financiaban por razón de depósitos a la vista, creadores de rendimientos iguales al UPAC más una tasa de interés menor a la tasa activa. Este sistema logró tener entre sus estadísticas, para el año de 1993, 6'000.000 de cuentas de ahorro, en más de 1000 oficinas, en 80 municipios del país. En 20 años de existencia financiaron 1'200.000 unidades de vivienda, generando más de 500.000 puestos de trabajo anuales²⁰.

No obstante, el sistema sufrió varios tropiezos que marcaron el destino tanto de los usuarios como de las corporaciones y en general del sistema UPAC, tales como la crisis financiera de los años ochenta, las altas tasas de inflación, altas tasas de devaluación, liberaciones financieras, la bonanza cafetera, largos periodos de reevaluación del peso colombiano, controles administrativos a las tasas de interés, cambios en las estructuras de encaje del sistema financiero, fuertes oscilaciones entre la inflación y las tasas reales de interés.

En sus comienzos la UPAC se calculaba acorde a la variación resultante del promedio IPC (Índice de Precios al consumidor), de empleados y obreros, para el trimestre anterior²¹, es decir, relacionada directamente a la inflación del trimestre anterior, posteriormente se haría anual, bianual, concluyendo con una fórmula de cálculo que permitió tener en cuenta las tasas de interés, llegando incluso a considerar exclusivamente la tasa DTF²². Lo anterior no significó que se soltara el cálculo de la UPAC de los indicadores que mostraban la pérdida del poder adquisitivo, pues la tasa DTF, como indicador del precio del dinero en el mercado, no es independiente de la inflación; sin embargo, en 1998 la tasa DTF mostró un aumento inusual causado por presiones de financiamiento del sector público y el desplome de la política revaluacionista del peso Colombiano. El sistema financiero entró en crisis e instituciones como Granhahorrar, el BCH, la Caja agraria, etc., se constituyeron en parte del aparato de asistencia del Gobierno, el cual, con cargo al presupuesto nacional y al endeudamiento, sorteó una enorme crisis de confianza en el sistema financiero Colombiano, que hasta hace poco logró resurgir después de las grandes pérdidas registradas durante finales de la década pasada.

Posteriormente y de conformidad con el Decreto 1131 y hasta su último día de existencia, le correspondió al Banco de la República efectuar el cálculo del valor de la UPAC.

¹⁸ La esencia de las CAV era la captación de ahorro. Fueron estas entidades las que enseñaron a los colombianos a ahorrar.

¹⁹ Corrección monetaria: ajuste o actualización del valor de una obligación monetaria.

²⁰ Según estadísticas e informes del ICAV.

²¹ De acuerdo al decreto 1229 de julio 18 de 1972 y el cálculo del IPC era realizado por el DANE

²² DTF: promedio de la tasa que están pagando los bancos, las corporaciones financieras y las compañías de financiamiento comercial en certificados de depósito a término (CDT) a 90 días. Este promedio lo calcula y certifica semanalmente el Banco de la República

En este sentido, fue tal el aumento de la DTF, que se tuvieron tasas efectivas de financiación del sistema UPAC cercanas al 50%, lo que vino acompañado de una depresión económica no vista en mucho tiempo y con cifras de desempleo del 20%. Muchos deudores vieron que sus ingresos no lograban cubrir las altas cuotas de amortización del sistema UPAC y además, notaron como el valor comercial de sus activos reales se acercaban en muchos casos a los niveles de endeudamiento adquiridos y por tal motivo no podían cubrir sus créditos, obligando a las corporaciones de ahorro y vivienda a hacer efectivas las hipotecas contraídas con sus compradores y a constituir empresas dedicadas a comercializar los bienes recibidos como dación en pago, lo cual condujo aún más a deprimir los precios en el sector.

Fue así como en noviembre de 1998, el Gobierno Nacional decretó el estado de emergencia económica y social, con el fin de obtener alivios para los deudores de créditos de vivienda, los cuales fueron otorgados a través del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, Fogafín²³. Se otorgaron dos líneas de crédito con tasas de interés inferiores a las vigentes en el mercado; la primera estaba destinada a los deudores que se encontraban al día en el pago de sus obligaciones y tenía por esencia realizar un abono a la deuda disminuyendo así las cuotas mensuales; la segunda línea de crédito estaba dirigida a los deudores que se encontraban en mora en el pago de sus obligaciones y tenía por objeto permitirles ponerse al día; además, de exigir a las entidades financieras recibir los inmuebles ofrecidos en dación en pago por los deudores, cuyas deudas superaran el valor comercial del inmueble. Así mismo, los costos financieros causados por la contracción de las tasas de interés fueron asumidos conjuntamente por el Gobierno Nacional y las entidades financieras acreedoras²⁴.

De esta manera se consideró que la metodología que se utilizaba para el cálculo de la UPAC iba en contra de los preceptos constitucionales y legales. El Consejo de Estado afirmó que en el cálculo de la unidad UPAC no se debía tener en cuenta exclusivamente la tasa DTF, sino que también se debían considerar otras variables como la inflación²⁵. Posteriormente, la Corte Constitucional consideró que en la metodología para el cálculo de la UPAC no se podía incluir la tasa DTF, pues ésta reflejaba los movimientos de la tasa de interés en la economía, y cuando éstos eran superiores al IPC afectaban el derecho a una vivienda digna.

A partir de 1999 se adoptó una nueva fórmula de cálculo de la UPAC²⁶, que excluía la tasa DTF y establecía que la corrección monetaria sería equivalente al promedio aritmético de las tasas anuales de inflación, medidas con base en el índice de precios al consumidor, IPC, de los doce (12) meses anteriores a aquél en el cual se hacía el cálculo. Sin embargo, a raíz de los pronunciamientos de la Corte Constitucional, la unidad UPAC solo existió hasta el 31 de diciembre de 1999, día de su última publicación. Con la desaparición del sistema UPAC del ordenamiento jurídico, y por ende de la unidad UPAC, se hizo necesaria la creación de una nueva unidad de cuenta en la medida en que su fundamento legal había desaparecido²⁷. En cuanto a los créditos que habían sido otorgados en UPAC, la Corte Constitucional decidió que la vigencia de las normas que regulaban el sistema, se prorrogarían como máximo hasta el 20 de junio de 2000, mientras el Congreso de la República expedía la ley marco sobre financiación de vivienda²⁸.

²³ Decreto 2331 de 1998 en el que estableció una serie de alivios para los deudores de créditos de vivienda

²⁴ Fogafín, Circular Externa de noviembre de 1999

²⁵ Mediante sentencia C - 383 de mayo 27 de 1999

²⁶ Resolución 10 de junio 1 de 1999 de la Junta Directiva del Banco de la República

²⁷ Sentencia C-700 de 1999 de la Corte Constitucional. Las normas que estructuraban el sistema UPAC eran contrarias a la Constitución, pues las mismas se encontraban contenidas en decretos expedidos por el Presidente de la República y no en leyes emanadas del Congreso, tal como lo ordena la misma Constitución. En opinión de la Corte, el Presidente de la República carecía de competencia para expedir tales normas, pues correspondía al Congreso de la República de manera exclusiva la expedición de una ley marco que estableciera los parámetros o lineamientos generales del sistema de financiación de vivienda.

²⁸ Dicha ley fue la N° 546 expedida el 23 de diciembre de 1999 (C. Const., Sent. C-700/2000).

3.3 El nuevo sistema de financiación (UVR)²⁹ De todo lo anterior surgió el sistema actual, producto de las decisiones de la Corte en el año de 1999; que fundamentalmente desligaron el UPAC de la DTF y dieron vida a la ley 546 aprobada por el Congreso, el cual creó a la UVR como una medida ideal para remplazar al UPAC, puesto que en su calculo contemplaba única y exclusivamente la tasa de inflación y por lo tanto respondía substancialmente a las exigencias de la Corte respecto a los créditos de vivienda de largo plazo, así mismo se otorgó a la junta directiva del Banco de la República la competencia para determinar el valor de la UVR en pesos.³⁰

Al denominarse los créditos en UVR y ser esta una medida contable empleada para reflejar la inflación, el poder adquisitivo del dinero desembolsado se mantiene, de tal manera que su valor no se ve disminuido en perjuicio de la entidad financiera que otorga el crédito. En este sentido la Corte Constitucional en sentencias C-383 de 1999 y C-955 de 2000 considera ajustada a la equidad la actualización en valor real de las obligaciones dinerarias para que el pago de las mismas se realice atendiendo la corrección monetaria; además de esto y por disposición de la ley y de la Corte, los créditos de vivienda deben ser denominados en esta unidad, para evitar que su saldo crezca por encima de la inflación, asimismo, se fijaron tasas máximas de interés para las operaciones activas del sistema crediticio hipotecario dependiendo del tipo de vivienda, alcanzando el 11% más la variación mensual de la UVR anualizada para Vivienda de Interés Social (VIS) y 13,92% más variación mensual de la UVR anualizada para No VIS.

A modo de conclusión tenemos que la Ley 546 de 1999 establece claramente que la UVR se debe actualizar teniendo en cuenta única y exclusivamente la inflación, la cual se mide de acuerdo con la variación del índice de precios al consumidor (IPC).

4. Papel del Estado y marco institucional

La Presidencia de la República cumple su papel orientador del sector a través del CONPES y del Consejo Superior de Vivienda. Le corresponde al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial la definición de las políticas generales de vivienda en todo el territorio; al Ministerio de Hacienda y Crédito Público el definir las políticas específicas de financiación de vivienda en Colombia y al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural definir las políticas de vivienda en los sectores rurales del territorio nacional. El Departamento Nacional de Planeación, está encargado de elaborar y hacer seguimiento al Plan Nacional de Desarrollo. Acción Social³¹ está encargada de coordinar la política de vivienda dirigida a los desplazados. El Congreso de la República es la institución encargada de aprobar las leyes sobre política de vivienda y a la Corte Constitucional le corresponde revisar la constitucionalidad de las leyes.

El Estado cuenta con diversas entidades que permiten que la política de vivienda cumpla con los objetivos propuestos y dinamice el sector; encontramos así que existen entidades encargadas del componente de subsidios, tales como las Cajas de Compensación Familiar, las

²⁹ La unidad UVR no nació para la vivienda, sino que fue creada en 1999 en virtud del Decreto 856, con el objeto de mantener el poder adquisitivo de los dineros invertidos en los títulos de deuda pública denominados TES. Por tratarse de títulos emitidos a largo plazo, el estar denominados en una unidad que permite que mantengan su valor en términos reales, los protege de los cambios que se puedan presentar en los índices de inflación.

³⁰ Si bien la Ley 546 de 1999 otorgó dicha competencia al Consejo de Política Económica y Social, Conpes, la Corte Constitucional, en Sentencia C-955 de 2000, estimó que la misma correspondía de manera exclusiva a la Junta Directiva del Banco de la República.

³¹ **La Agencia Presidencial para la Acción Social y la Cooperación Internacional** “Acción social” es la entidad creada por el Gobierno Nacional con el fin de canalizar recursos nacionales e internacionales para ejecutar los programas sociales que dependen de la Presidencia de la República y que atienden a poblaciones vulnerables afectadas por la pobreza, el narcotráfico y la violencia. De esta manera, se integran la Red de Solidaridad Social (RSS) y la Agencia Colombiana de Cooperación Internacional (ACCI).

cuales otorgan subsidios a sus afiliados, el Fondo Nacional de Vivienda, encargado de otorgar subsidios en las áreas urbanas, la Caja Promotora de Vivienda Militar, facultada para asignar subsidios de vivienda a las fuerzas militares, el Banco Agrario, encargado de otorgar subsidios en áreas rurales y las entidades territoriales que asignan subsidios en municipios.

Existen también entidades encargadas del componente crediticio, entre estas encontramos el Fondo Nacional del Ahorro, el cual entrega créditos a empleados públicos, existen las entidades financieras que otorgan créditos abiertos, FINAGRO, que asigna créditos para vivienda rural, FINDETER, que otorga créditos a municipios para inversión y FONADE que entrega créditos a municipios pero para estudios en el sector de la vivienda.

Por otra parte existen entidades encargadas de brindar asesoría técnica, dentro de las que encontramos al INURBE, encargadas de la creación de Organizaciones Populares de Vivienda -OPV's-, de la elegibilidad y postulación de subsidios, las entidades territoriales, encargadas de la formulación y presentación de proyectos de vivienda en sus límites territoriales, las Organizaciones no Gubernamentales -ONG's- y las OPV's encargadas de investigación y formulación de proyectos, Constructores; encargados de realizar y formular proyectos de vivienda y las Universidades en su mayoría prestando apoyo de investigación.

Por último, encontramos las entidades de regulación y control; como: SUPERBANCARIA, SUPERSUBSIDIO, SUPERVALORES y la Contraloría General de la Nación. En el sector gremial existen el ICAV, CAMACOL., la ASOBANCARIA, ANIF y ASOCAJAS y, finalmente, hay entidades que prestan información estadística a nivel nacional, como el IGAC y el DANE.

5. Política de Vivienda

En Colombia se pueden diferenciar dos grandes grupos de ingresos, para efectos de política de vivienda: el que tiene que ver con la destinada a los sectores más pobres de la población, llamada vivienda de interés social (VIS), desde la Ley 3 de 1991 y se aplica a hogares con ingresos mensuales inferiores a 4 salarios mínimos y el resto de viviendas para los demás habitantes con ingresos superiores a 4 SMLM. Por lo general en todo el mundo existe una tendencia a que, en VIS, intervenga el Estado, ya sea a través de construcción directa o de otros instrumentos como los subsidios; para el resto de la vivienda en Colombia se fijan normas en materia de financiación, pero la intervención no suele ir más allá de la regulación. Para atender el déficit actual y la demanda anual de vivienda, en el país se adelantan distintos programas sustentados en la combinación de instrumentos financieros y de política, diseñados para atender a cada uno de los segmentos de población, con especial énfasis en vivienda (VIS).

En el país se han adelantado diferentes programas con el propósito de que los hogares accedan a una vivienda propia, pasando de un modelo en el que el Estado construía y financiaba VIS, hasta llegar a una intervención a través de subsidios. Según el artículo 29 de la ley 546 de 1999, el Estado debía ofrecer recursos en subsidios anuales para viviendas urbanas y para viviendas rurales. Sin embargo, según el Plan Nacional de Desarrollo, sólo se podrían atender 100.000 familias al año, mientras el déficit habitacional llega a 2'400.000 unidades, aproximadamente, de las cuales entre 1'200.000 y 1'500.000 corresponden al déficit cuantitativo, que se incrementa anualmente en 91.500 unidades, lo que significa que el programa sólo logra solucionar una pequeña parte del problema, por lo que se concluye que la población que no logra solucionar sus problemas de vivienda optaran por soluciones informales o continuar viviendo en condiciones precarias; por otra parte existen subsidios aprobados para VIS que no son utilizados ya que existe poca accesibilidad al crédito hipotecario debido a que la

población de ingresos bajos no es atendida por el sector financiero, a causa de un riesgo elevado e ingresos inestables que impedirían pagar sus obligaciones. De acuerdo a lo anterior, el Estado tiene que propiciar otros mecanismos que garanticen la construcción de un número mayor de viviendas, a parte de las que mencionaremos a continuación y que de alguna manera han mostrado resultados favorables, pero que sin embargo, no alcanzan a cubrir el problema de déficit habitacional colombiano.

5.1 Política para hogares VIS:

. **Subsidio Familiar de vivienda:** Instrumento orientado a la demanda de vivienda de hogares VIS, reforzado en el presente gobierno con: i) la focalización en los hogares de más bajos ingresos utilizando un sistema de asignación mediante fórmula de calificación; ii) la optimización del monto unitario y su complementación con recursos de ahorro familiar y crédito, iii) la utilización de recursos fiscales; y, iv) la distribución equitativa de recursos entre las regiones del país.

. **Línea de redescuento micro crédito inmobiliario:** Es la financiación que se otorga a los hogares de bajos ingresos para la adquisición, construcción o mejoramiento de inmuebles, cuyo monto no supere los 25 SMLM, con un plazo inferior a 5 años y tasas de interés de acuerdo a las previstas para hogares VIS, con este objetivo se creó la línea de redescuento de Findeter, que es realizada por cooperativas y fondos de empleados, especializados en hogares VIS.

. **Garantías para créditos de VIS:** Se creó el fondo nacional de garantías con el objetivo de facilitar el acceso a crédito y micro crédito de hogares VIS, en el cual se ofrece una garantía que cubre a las entidades financieras, cuando el crédito se siniestra en un monto igual al 70% de la pérdida esperada.

. **Convenio con el sector financiero:** El gobierno y sector financiero celebraron un convenio con el objetivo de que los establecimientos bancarios y las cooperativas financieras pusieran recursos por 1 billón de pesos para la construcción, adquisición y/o mejoramiento de VIS.

5.2 Política para hogares No VIS:

. **Cobertura inflación créditos UVR:** El Gobierno Nacional a través de los Decretos 2380 del 24 de octubre de 2002 y del 066 del 15 de enero de 2003, estableció el Seguro contra la Inflación, el cual protege a los deudores hipotecarios de las alteraciones en UVR respecto a la tasa de inflación superiores al seis por ciento.

. **Leasing Habitacional:** Consiste en un contrato mediante el cual un banco o una compañía de financiamiento entrega en arrendamiento con opción de compra un inmueble destinado a vivienda, a cambio del pago de un cánón periódico durante un plazo convenido. Al vencimiento del contrato, el cliente puede optar por restituir el bien o ejercer la opción de compra.

. **Cuentas Ahorro para el fomento de la construcción (AFC):** Son cuentas a través de las cuales las personas que movilicen recursos destinados a la adquisición de vivienda quedan exentas de la retención en la fuente.

. **Ley de arrendamientos:** Con el propósito de corregir las imperfecciones del mercado, el Gobierno Nacional impulsa la reglamentación y puesta en marcha de la nueva ley de arrendamiento, la cual contempla una exención al impuesto de renta para estimular la inversión

privada en la construcción de vivienda para arrendamiento, y la entrada al mercado de otros actores como los Fondos de Inversión y sociedades especializadas.

6. Normatividad

Decreto 677 de mayo 2 de 1972: se creó el sistema de valor constante como aquel mediante el cual se obtendrían recursos para la vivienda a través del fomento del ahorro sobre el principio de valor constante del dinero.

Decretos 678 de 1972, 1229 de 1972, 1269 de 1972 y 1127 de 1990: Establecieron las reglas a las que debían someterse los ahorros y préstamos bajo el sistema de valor constante.

Ley 03 del 15 enero de 1991: se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT

Decreto 1990 del 11 de agosto de 1997: Reglamenta la financiación para la V.I.S. Autoriza al fondo Nacional de Garantías para la creación de una línea de garantías para V.I.S. y la destinación del subsidio para el pago de seguros y de acceso a crédito hipotecario.

Ley 388 del 18 de Julio de 1997: Armoniza y actualiza las disposiciones contenidas en la Ley 9 de 1989 con las nuevas normas establecidas en la Constitución Política; garantiza que la utilización del suelo por sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda; asimismo, define a la plusvalía como un beneficio que se obtiene del mayor valor sobre el uso del suelo y del subsuelo. De acuerdo con unas acciones urbanísticas que se desarrollan teniendo en cuenta el plan de ordenamiento territorial.

Ley 546 del 23 de diciembre de 1999: Es la ley marco de financiación de vivienda, por la cual se pone a disposición de los usuarios del crédito de vivienda, un sistema de financiación especializado de vivienda individual a largo plazo, ligado al I.P.C., por medio del ahorro destinado a la financiación. En dicha ley se establecen, de una parte, los parámetros a los que debe sujetarse la financiación de vivienda individual a largo plazo en Colombia, para facilitar el acceso a la vivienda y, de otra, las condiciones aplicables a los créditos de vivienda existentes al momento de su entrada en vigencia, además se deben otorgar créditos de vivienda, denominados en moneda legal colombiana o en unidades de valor real, UVR. Asimismo, crea el mecanismo de la titularización hipotecaria mediante el cual los establecimientos de crédito, las sociedades titularizadoras y otras, emiten títulos representativos de créditos otorgados para financiar la construcción y la adquisición de vivienda.

Decreto 2703 del 30 de diciembre de 1999: Por el cual se determina la equivalencia entre UVR, UPAC y se adopta metodología para calcular el valor en pesos de la UVR.

Decreto 145 del 4 de febrero del 2000: Se establecen condiciones de crédito individual a largo plazo, de esta manera, 70% financiación del inmueble, 1 cuota 30% Ingresos, seguro contra todo riesgo.

Decreto 146 del 4 de febrero del 2000: Establece la forma de calcular equivalencia de 11 puntos de tasa de interés remuneratoria para créditos contratados en moneda legal colombiana.

Decreto 418 del 8 de Marzo del 2000: Reglamenta parcialmente la Ley 546 de 1999 en lo relacionado con el Consejo Superior de Vivienda, dicta funciones del Consejo Superior de Vivienda y su conformación.

Decreto 2336 del 9 de noviembre del 2000 previstos en los Art. 46 y 47 de la Ley 546 de 1999. Reglamenta la forma en que puede hacerse la readquisición de vivienda, y establece que los deudores individuales que entreguen en dación de pago la unidad habitacional, tienen derecho a la readquisición de la misma.

Decreto 2670 del 22 de diciembre del 2000: Reglamenta el Art. 48 y 49 de la Ley 546 de 1999 Sobre el Fondo de reserva y estabilización de la Cartera Hipotecaria FREC y reglamenta temas como Captación y manejo de recursos, de funcionamiento.

Decreto 1746 de 2000: Reglamenta las Leyes 21 de 1982, 49 de 1990, 3ª de 1991 y 546 de 1999 donde autoriza a las cajas de Compensación financiar la vivienda de los afiliados

Decreto 066 del 15 de enero de 2003: mecanismo orientado a incentivar la demanda por vivienda de la clase media. Se trata de una garantía que permite a los deudores hipotecarios proteger el costo del crédito contra alzas en la inflación (UVR) superiores a una tasa determinada por el gobierno, la cual fue fijada en 6% para el periodo septiembre de 2002 - 2003

Circular Externa No. 085 del 29 de Diciembre del 2000 de la Superintendencia Bancaria. Donde establece disposiciones aplicables a los créditos de vivienda. Establece un Sistema especializado de financiación de Vivienda (crédito para mejoramiento). reglamenta las tasa de interés en crédito de vivienda. La aplicación de los pagos. Los sistemas de amortización.

7. Participación sectorial

Para la elaboración de este estudio se contó con los conceptos, necesidades y perspectivas sobre el tema, de acuerdo al desarrollo de las opiniones que surgieron de las diversas instituciones involucradas en el tema, a través de entrevistas directas, revisión bibliográfica, documentos que entregaron algunas entidades de acuerdo a un cuestionario que se envió durante el desarrollo del estudio y de las conclusiones que salieron de la mesa de trabajo que se realizó el 26 de septiembre de 2005 para el efecto.

7.1 Ministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial: El problema de la financiación de vivienda en Colombia radica en la falta de crédito; a pesar de que existen subsidios dirigidos a la población más vulnerable, esta población no puede acceder a los créditos ya que la mayoría de ellos pertenecen al sector informal de la economía la cual no posee un respaldo económico suficiente para el sector crediticio. Además de esto, la población que puede acceder a los créditos igualmente tiene inconvenientes en acceder a ellos; por lo tanto lo importante es solucionar el inconveniente de acceso al crédito y mantener los subsidios actuales.

Debido a esta situación el problema se ha enfrentado por medio de subsidios los cuales podrían enfrentar el problema siempre y cuando se logre un sistema eficaz en cuanto exista un ahorro y crédito prospero y creciente. Pero para lograr esto se necesita caracterizar nuestra población para de esta manera poder identificar y establecer su posibilidad de acceso sostenible al sistema, así mismo, se debe utilizar de mejor manera el subsidio a la demanda efectiva, puesto que este se necesita, se utiliza y se cumple y a pesar de que entregar subsidios sea tarea fácil y estén funcionando el problema habitacional continúa y en gran medida se debe a falta de recursos y falta de inversión por parte del Estado.

Existe la posibilidad de solucionar el problema por medio de arriendos, pero debido al desplazamiento forzoso, esta vía se destina en su mayoría a resolver este problema que se centra en las grandes urbes como Bogotá y Medellín, dejando a la población vulnerable que reside en las ciudades y que necesita del arriendo sin la posibilidad de acceder a él .

Por esto la importancia de la política, radica en identificar y sectorizar a la población, para de esta manera crear mecanismos e instrumentos que enfrenten el problema en cada uno de los sectores económicos de la sociedad, con fines complementarios.

Vale la pena resaltar que no hay problemas normativos, es más nuestro sistema en materia de leyes es abundante y en caso de necesitarse una nueva ley por motivos políticos esta debería centrarse en la recolección de lo bueno y descarte de lo malo, creando así un marco general que regule cada uno de los sectores y problemas que enfrenta la vivienda; de igual manera el Estado debe enfrentar el problema de desconfianza en el sistema de financiación de vivienda que existe dentro de la sociedad y manejar especialidades dependiendo del sector, albergando de esta manera al sector informal que es creciente y es en el cual se necesitan mayor número de viviendas o acceso a posibilidades de financiamiento.

Como gran conclusión se puede decir que los instrumentos actuales se deben dejar actuar y que demuestren dinamismo, no se necesitan más leyes, pero se debería prestar mayor atención al sector informal puesto que actualmente no tiene sostenibilidad sobre todo en la parte de financiación, esto se podría realizar a través de focalización y atención específica y sectorizada.

El problema central de la financiación de vivienda en Colombia es la falta de acceso al crédito hipotecario por parte de los hogares de menores recursos. Las dificultades de acceso al crédito VIS para los hogares pueden explicarse por factores atribuibles tanto a la oferta como a la demanda. Desde la perspectiva de la demanda, los hogares tienen una baja capacidad de pago, inestabilidad en el ingreso, poca capacidad de ahorro y dificultad para demostrar los ingresos percibidos en el caso de ejercer su actividad laboral en el sector informal. Desde la perspectiva de la oferta, los establecimientos de crédito perciben un riesgo muy alto en este tipo de créditos; la garantía hipotecaria no es realmente efectiva por los costos para su recuperación y por el poco valor en el mercado de las viviendas usadas tipo 1 y 2; los costos para originar los créditos debidamente son muy altos con respecto al valor del crédito, especialmente si se requiere de las técnicas de microfinanzas; existe un tope a la tasa de interés inferior a la tasa para otros tipos de créditos con menor riesgo percibido; los costos de originación y administración tienden a ser fijos mientras que los ingresos dependen del monto del crédito lo que restringe su rentabilidad; y el costo del fondeo de largo plazo es alto comparado con la tasa tope.

Las principales falencias de la legislación sobre la financiación de vivienda en Colombia son los topes a las tasas de interés los cuales desincentivan la oferta de crédito hipotecario, reduciendo el número de actores y el monto de los recursos disponibles para el financiamiento de vivienda. Por otro lado, la falta de precisión en la regulación del micro crédito inmobiliario ha desestimulado el desarrollo práctico de esta figura.

Para impulsar la financiación de vivienda en Colombia es necesario estudiar el impacto de los topes a las tasas de interés en la demanda y oferta de los créditos hipotecarios y definir de manera más precisa la regulación de los microcréditos inmobiliarios.

7.2 Banco de la República: El problema de la financiación de vivienda en Colombia y el déficit habitacional están ligados a un problema de crédito hipotecario y de la asignación de este a los hogares; en esta medida en los hogares hay una falta de información que ocasiona una poca comprensión del sistema UVR y en buena medida ocasionado por las repercusiones que dejó el UPAC y de esta manera no se ha entendido bien la diferencia entre el UPAC y la UVR, por lo tanto los hogares no están dispuestos a endeudarse y afrontar el riesgo de revivir los grandes problemas e injusticias que albergaba el UPAC.

Por otra parte, ha habido esfuerzos del gobierno en el sector, por medio de los subsidios, sin embargo, estos no han mostrado los resultados esperados debido a que a las entidades bancarias restringen el crédito por motivos de riesgo.

Como conclusión es importante examinar realmente los topes que fija la ley para las tasas de interés del sector hipotecario y analizar si estas se convierten en un obstáculo al crédito y al problema que enfrenta el sistema financiero del sector de vivienda en Colombia.

7.3 ANUPAC: El problema también es jurídico, el cual es bastante grande, no solo en los estratos 1 y 2, sino en todos los estratos y sectores donde la deuda aumenta progresivamente, además existe falta de información y problemas en la comunicación en cuanto al sistema crediticio y bancario Colombiano lo que provoca que las personas no enfrenten los créditos y prefiera ahorrar, dejar de lado lo que está debiendo y equilibrar por medio del no pago y posterior recompra a través de un remate; por otra parte vale la pena mencionar que el sector bancario siempre gana, es el negocio de ellos, sin embargo, debería haber un mercado equilibrado y no el actual desequilibrio que vive el sistema financiero del sector vivienda (grandes beneficios para el sector bancario y pocos recursos para la sociedad) *“y los bancos no aflojan queriendo siempre arrasar con el dinero de la gente”*. Por lo tanto el problema para nosotros no es el crédito, el gran problema es que la gente no tiene vivienda y los que la tienen la están perdiendo, por esta razón es importante mejorar y complementar lo que existe y esta bien para el beneficio de todos y cambiar lo que no sirve.

Por otra parte, se puede decir que nuestra legislación está bien y los avances que se han logrado sirven, sin embargo, hay que mejorarlo, consiguiendo con esto una reactivación económica; por otra parte es necesario revisar lo bueno del UPAC y el UVR y sacar un nuevo indicador que refleje la verdadera situación de los Colombianos. En este sentido, pedimos al Banco de la República mantener el valor adquisitivo de la moneda en cuanto al sector vivienda, para de esta manera permitir a las personas un ahorro programado y manteniendo un régimen de intermediación óptimo para el sector; ofreciendo así créditos con baja participación en tasa de interés, además, de quitar la corrección monetaria; con este sencillo sistema se lograría aumentar la industria de la vivienda y por ende en todos los sectores, pero desafortunadamente sin recursos por parte de Estado no se puede y menos sin créditos en el sector vivienda; por lo tanto, el Banco de la República tiene que entender la situación y obligarse a regular las tasas de interés, garantizando de esta manera una asignación de subsidios en mayor cuantía, además, por ley está obligada a asignarla bajo ciertos parámetros que según varias fuentes lo incumple (ley 546).

Como conclusión podemos decir que la legislación se encuentra bien, pero sin embargo debería existir una ley marco que recoja y agrupe todas estas pequeñas y dispersas leyes, decretos y sentencias que tenemos y una sola y general y que dejemos de lado esa dispersión y confusión que la mayoría de veces entorpece el sistema de vivienda en Colombia. Por otra parte le decimos al Banco de la República que cumpla con lo establecido en la ley 546 y revisar junto con ente fiscalizador si se está cumpliendo con el verdadero tope a las tasas de interés dirigidas

al sector vivienda; además, toca velar por disminuir la brecha existente entre el sector financiero y los deudores de crédito hipotecario intentando alcanzar el equilibrio anhelado por la doctrina económica

7.4 Ministerio de Hacienda y Crédito Público: El problema se debe a la crisis de los 90's, y dada esa situación el gobierno es más exigente y riguroso hacia la sociedad, ya que desean evitar que se presente la misma situación.

En cuanto a las daciones en pago, es por decirlo así una retoma perjudicial, por un lado los fondos para la cartera hipotecaria facilitan la financiación, al igual que los instrumentos AFC que tienen impacto tributario ayudado por la presencia de las cajas de compensación, ya que el mayor impacto es la cultura que se forma de ahorro e impacto tributario; por otra parte las líneas de redescuento de FINDETER son importantes y las herramientas legislativas son suficientes y a nuestro parecer están bien y no se necesitan por el momento más ya que todo lo que es posible hacer para reactivar el sector se ha hecho, por lo tanto el problema central radicaría en la falta de confianza en el sector por parte de la población y en el riesgo que dice tener el sector bancario ante una población que no tiene como pagar; por esta razón se deberían liberar más dineros para créditos hipotecarios que en la actualidad no prosperan, sin embargo no se puede obligar al sector bancario a asignar créditos. Tenemos un antecedente importante la quiebra alarmante de bancos en al década de los 90's; sin embargo, Minhacienda esta dispuesto a colaborar en lo que sea necesario para enfrentar la problemática de la financiación de vivienda en Colombia.

Vale la pena mencionar que el sistema funciona y que de alguna manera el sistema crece, pero el problema siempre existirá mientras no se llegué a un equilibrio. Y el dilema es a quien favorecer y proteger "al sistema bancario, a la población en general, a los constructores; lo importante es proteger el ahorro y asegurar un futuro crédito. A modo de conclusión se necesita protección y estabilidad del sistema financiero.

7.5 ASOCAJAS: El problema habitacional radica en el déficit habitacional, la falta de financiación, la falta de sectorización crediticia de la sociedad y el riesgo y desconfianza existente en el sector. La culpa no es del sector bancario, como muchos afirman es política; en la actualidad existen miles de subsidios al sector, sin embargo, el crédito no aparece debido creemos nosotros a falta de recursos en el sistema y mientras tanto la población sigue en la calle y no existen políticas para solucionar esta falta de recursos y respaldos.

Por otra parte hay un problema de grupos objetivos, es decir, hay que hacer un diferencial poblacional en cuanto a cultura de crédito, salarios, sector informal o formal, y riesgo; por otra parte hay gran dispersidad normativa, sin embargo, las normas sirven y existen progresos en la cartera hipotecaria; pero la realidad es que sin crédito sería el peor de los mundos y el sector bancario con un riesgo elevado no trabaja; creemos que a pesar de haber gran numero de leyes no es necesario una nueva y la ley 546 es clara y efectiva; de igual manera el sistema en unidades es efectivo y realmente funciona, el problema radica en la confianza por parte de la sociedad y solución al problema de la población flotante entre ciudades para que los problemas se puedan trabajar de manera descentralizada.

A modo de conclusión, volvemos a recalcar la focalización de acuerdo a la sociedad, obviamente no es lo suficiente, pero después de la crisis se ha mejorado, otro problema es que muchos no quieren vivienda propia, además hay falta de recursos para que el sistema funcione.

8. Experiencia internacional en cuanto a modelos y políticas de financiación de vivienda

Chile: En Chile, la política de vivienda se ha trazado a través del *Ministerio de Vivienda y Planificación Urbana* mediante un esquema de financiación equitativa, a través del cual el Estado asigna una subvención directa a la demanda, el beneficiario contribuye con un depósito inicial que proviene de un ahorro programado y el banco concede un crédito hipotecario que es opcional de acuerdo con el programa elegido.³² En este sentido el Estado ha cambiado su papel respecto a la política de vivienda, dejando atrás el de ejecutar y asignar viviendas, para convertirse en un canalizador de la demanda de viviendas sociales; en la actualidad, la financiación equitativa de la vivienda tiene una demanda organizada y un mercado estable de viviendas a precio bajo y medio, permitiendo ampliar las soluciones de vivienda con apoyo financiero público, reduciendo el nivel de gasto del Estado en este campo.

La actual política de vivienda promueve cada vez más la inversión privada en los programas sociales y realización de viviendas de interés social. Esta iniciativa, en lugar de ayudar a reducir los recursos públicos antes mencionados, incorpora y realiza parte de las políticas ministeriales por el sector privado, que contribuye con su gran capacidad de recursos y gestión; de esta forma, con el mismo presupuesto, el Estado puede incorporar más y mejores soluciones para su gente³³. En cuanto a su organización y participación se puede decir que Chile promueve las organizaciones de base comunitaria para la solución de sus demandas, que contribuye a la idea de "construir el barrio" que se define como una prioridad de la política de vivienda; en conclusión se puede decir que el Estado es facultativo, ya que el Estado tiene ahora la función social de un agente facultativo de las condiciones necesarias de forma que los sectores más amplios y diferentes de la población puedan tener acceso a las viviendas, dándole uno más activo a los solicitantes que buscan la solución a su alojamiento.

México: En México utilizaron un modelo interesante para enfrentar el problema hipotecario llamado las Sofoles (Sociedades Financieras con Objeto Limitado), son entidades privadas constituidas con el objeto de otorgar créditos, sin captación de dinero del público, en cambio el capital se origina de entidades de segundo piso, que utilizan sistemas de redescuento y venta de cartera en el mercado de valores. En este modelo, los riesgos propios de otorgar crédito y administrar carteras afectan el patrimonio de la sociedad, pero no depósitos del público. Esto los convierte en entidades desconectadas eliminando el riesgo de tasa que nace de prestar a plazos más largos que los de los recursos captados, lo cual libera a estos intermediarios no solo del riesgo sino de la complejidad técnica que implica su administración³⁴.

Algunos de los resultados del sistema son su capacidad de adaptación a las características de la población informal, con periodos de pago flexible, adaptado al ciclo de negocios, personalizados, con cobro domiciliario, por estas y otras razones, la regulación (Supervigilancia Bancaria) de las Sofoles es en México, más sencilla que la de aquellos intermediarios que captan depósitos del público. Así mismo, las Sofoles han logrado construir un historial de manejo de la cartera que les permitió emitir bonos e incluso recibir créditos en divisas, con lo

³² En la actualidad la política de vivienda en Chile utiliza 14 programas diferentes de acuerdo con las necesidades de los solicitantes, basados en los siguientes principios: Redistribución, progresión y focalización.

³³ Como ilustración, es interesante mencionar que las letras de los créditos hipotecarios de los bancos privados se venden en el mercado secundario (Bolsa), canalizando de esta forma los recursos privados a largo plazo hacia la actuación de la vivienda, especialmente los de inversores institucionales vinculados a los sistemas de pensiones y a las compañías de seguros.

³⁴ En realidad el riesgo no se elimina, sino que se traslada a las entidades de segundo piso, las cuales deben tener el profesionalismo y el acceso al mercado de valores y en particular a fondos de largo plazo para pensiones, para que el sistema quede completo.

cual su velocidad de crecimiento se elevó por encima de las disponibilidades de recursos de segundo piso.

Perú: Por otro lado, Perú presenta un modelo exitoso en el micro financiamiento de vivienda a través de la entidad financiera MIBANCO. Esta entidad ha utilizado los recursos de Mivivienda, un programa del Fondo Hipotecario de Promoción de la vivienda, creado por el Gobierno Peruano en 1999 para facilitar la adquisición de viviendas de interés social, a través de las instituciones financieras intermediarias -IFIS- para la adquisición de viviendas terminadas o en proceso de construcción.

Mibanco, es un banco comercial privado cuyo objetivo es ofrecer servicios a través de operaciones integradas, a clientes de áreas rurales y urbanas, en cooperación con el banco de Crédito del Perú y el Banco Sudameris. La entidad cuenta con dos líneas de financiamiento, Mivivienda y Micasa. Mivivienda es un préstamo hipotecario (cuyos recursos provienen del Fondo Mivivienda) para compra o construcción de vivienda con el cual se financia hasta el 90% de viviendas cuyo valor no supera los \$30.000 dólares y Micasa son prestamos para construir, terminar, ampliar, y modernizar las viviendas.

La facilitación de recursos de Mivivienda a través de intermediarios financieros, se asimila a la Línea de redescuento de Findeter creada por el Gobierno Colombiano. Por lo tanto, vale la pena evaluar el mecanismo utilizado en el Perú, de tal forma que aporte alternativas para que la línea de redescuento sea un mecanismo de financiación de segundo piso sostenible.

Conclusiones

Son múltiples y complejas las aristas relativas al problema habitacional en Colombia, ya que como se ha sostenido en el estudio, el sector de la vivienda es un sistema que involucra tanto variables macroeconómicas, como profundos aspectos de política social. El país cuenta con una extensa normatividad, en los distintos ámbitos involucrados, pero lo que más se echa de menos es claridad sobre las políticas públicas y su continuidad, ya que el cambio continuo de ellas genera incertidumbre y problemas de credibilidad en la población, en un sector que requiere, como el que más, de la confiabilidad y seguridad de los usuarios.

Como producto del acervo documental incorporado en el estudio y las contribuciones recibidas por instituciones involucradas en el tema de la vivienda, nos permitimos hacer los siguientes comentarios de carácter general:

1. Un primer aspecto, muy importante, es el referente a la certeza de la información que se maneje para el diseño de las políticas públicas. La realización presente del censo nacional, por parte del Departamento Nacional de Estadística (DANE), permitirá confirmar o corregir los datos relativos al déficit habitacional en Colombia. Actualmente no existe información estadística suficientemente fiable al respecto, lo que origina sesgos en la comprensión de la problemática y genera márgenes de error perjudiciales al desarrollo de estrategias dirigidas a su enfrentamiento.
2. Enfrentar el problema habitacional colombiano implica reconocer las variables de crecimiento poblacional, migratorias y de desplazamiento. La política de vivienda no debe centrarse exclusivamente en los centros urbanos más poblados y de mayor desarrollo, por cuanto incentivan procesos migratorios, empeorando las condiciones de vida en las ciudades y aumentando los problemas de hacinamiento, carencia de servicios públicos e informalidad.

3. La normatividad existente radica en cabeza de los entes territoriales, particularmente en los entes municipales, el desarrollo de las políticas de desarrollo del territorio y, por ende, de las políticas de vivienda. Les corresponde a estos, pues, diseñar e implementar políticas urbanas de desarrollo, que mejoren las condiciones de habitabilidad de su población. En este sentido se observa poca iniciativa por parte de las autoridades locales, para promover alternativas novedosas que complementen la política habitacional nacional. La Alcaldía Mayor de la ciudad de Bogotá tuvo la iniciativa de crear METROVIVIENDA (acuerdo 15 de 1.998), entidad de derecho público, del orden distrital, como un banco de tierras, que jugará el papel de intervenir en el mercado de la tierra urbanizable del distrito, para enfrentar los procesos de urbanización ilegales y para promover la oferta de vivienda de interés social a costos asequibles para los estratos más pobres.
4. La ley 388 de 1997 es una herramienta de enorme importancia para el desarrollo urbano, con la que cuentan las autoridades municipales. Sin embargo, la ley no ha tenido una implementación suficiente que permita aprovechar este instrumento normativo.
5. Se calcula un déficit habitacional, aproximado, de 2.400.000 soluciones de vivienda. No existe oferta habitacional suficiente para satisfacer la demanda en un corto plazo. Tampoco existe oferta suficiente de crédito. En suma, los factores de la oferta y la demanda en el sector de la vivienda, especialmente de la vivienda de interés social, suponen políticas de largo plazo, para intentar resolver este problema.
6. El sector financiero en Colombia perdió confiabilidad después de la crisis del sistema durante las administraciones Samper – Pastrana. Los usuarios del crédito no han recuperado la credibilidad y el número de préstamos colocados están lejos de alcanzar los niveles de los años 90's. La financiación de vivienda enfrenta la falta de crédito hipotecario y la poca capacidad de pago de los usuarios, así como el valor inalcanzable para los hogares más vulnerables.
7. Todavía existe poca credibilidad en el sistema de financiación de vivienda por parte de la población, ya que aún existen temores sobre arriesgar o adquirir créditos de largo plazo para vivienda, debido a falta de información y de comprensión del sistema UVR, ocasionados por las repercusiones que dejó el UPAC. No obstante, si bien no se ha regresado a los niveles de la cartera hipotecaria que se veía a mediados de los años 90, sí se percibe una especie de renacer del crédito hipotecario y hay claros indicios que demuestran que se entró en una nueva dinámica.
8. La política sobre oferta inmobiliaria no debe contemplar únicamente la perspectiva de “hacer propietarios”. Al Estado le corresponde estimular la inversión privada para que exista oferta de viviendas en arriendo, a costos razonables, para atender la población que no puede acceder al crédito.
9. La política de vivienda no sólo enfrenta el déficit cuantitativo, sino también el cualitativo. Los planes de mejoramiento de vivienda tocan un aspecto muy importante, en donde el esfuerzo económico y social de las familias representa una enorme generación de riqueza.
10. El Estado debe apoyar los esfuerzos de autoconstrucción de viviendas por parte de las familias, procurando que tales procesos se desarrollen en lugares urbanísticamente adecuados, dotados de servicios públicos y con la infraestructura de servicios urbanos necesarios para su habitabilidad.
11. Un factor muy importante es el tema de los subsidios, ya que representan una posibilidad para que la población más vulnerable acceda a una vivienda digna, sin embargo, actualmente estos no alcanzan un gran impacto en la sociedad, por lo que se requiere proseguir en el esfuerzo de continuidad. Los recursos asignados al subsidio de vivienda son insuficientes al número de familias que lo requieren.

FUENTES CONSULTADAS:

Para el desarrollo del presente estudio fueron consultadas las páginas Web de las siguientes instituciones: Ministerio Hacienda y Crédito Público, Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, Banco de la República, Secretaria del Senado de la República, Cámara de Representantes del Congreso de la República de Colombia, Corte Constitucional, Departamento Nacional de Planeación, Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), Organización Mundial de Comercio (OMC), Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN), Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), Naciones Unidas, y la colección del Banco de la República de la Biblioteca Luis Ángel Arango.

CALIFICACION DEL ESTUDIO:

El presente estudio fue aprobado con **Honores** por el Consejo Técnico conformado por:

- Dr. Jaime Alberto Sepúlveda Muñeton, Subsecretario Comisión VII Cámara de Representantes;
- Dr. Jairo Pulgarín, Auxiliar Administrativo de la Secretaría General del Senado, en representación del Subsecretario General del Senado;
- Dr. Bejarano, Mentora OATL;
- Dr. John Marulanda Argemiro Ortigoza Gonzáles, Subsecretario Comisión VI Cámara de Representantes;
- Dra. Mirtha Patricia, Mentor OATL;
- Dr. José Miguel Calderón López, Mentor OATL.

También se hizo presente el Subcoordinador de la Oficina de Asistencia Técnica Legislativa, Dr. Emiro Enrique Gonzáles Martínez

NOTA

Los documentos anexos a este estudio reposan en la Oficina de Asistencia Técnica Legislativa – OATL- y están disponibles para que las personas interesadas puedan consultarlos.

INDICE

Página

1. Normatividad

1.1 Constitución Política de la República de Colombia

1.1.1 Vigente

Constitución Política de Colombia del 7 de julio de 1991.....	26
---	----

1.2 Legislación

1.2.1 Vigentes

Ley No. 014 del 6 de julio de 1983.....	30
Ley No. 09 del 11 de enero de 1989.....	33
Ley No. 044 del 18 de diciembre de 1990.....	46
Ley No. 045 del 18 de diciembre 1990.....	47
Ley No. 049 del 28 de diciembre de 1990.....	52
Ley No. 03 del 15 de enero de 1991.....	54
Ley No. 031 del 29 de diciembre de 1992.....	61
Ley No. 101 del 23 de diciembre de 1992.....	64
Ley No. 223 del 20 de diciembre de 1995.....	66
Ley No. 388 del 18 de julio de 1997.....	74
Ley No. 418 del 26 de diciembre de 1997.....	93
Ley No. 432 del 29 de enero de 1998.....	96
Ley No. 488 del 24 de diciembre de 1998.....	97
Ley No. 546 del 26 de diciembre de 1999.....	98
Ley No. 633 del 29 de diciembre 2000.....	116
Ley No. 708 del 29 de noviembre de 2001.....	123
Ley No. 788 del 27 de diciembre de 2002.....	126
Ley No. 795 del 14 de enero de 2003.....	126
Ley No. 810 del 13 de junio de 2003.....	130
Ley No. 812 del 26 de junio de 2003.....	130

1.3 Decretos

1.3.1 Vigentes

Decreto No. 0163 del 17 de enero de 1990.....	137
Decreto No. 2331 del 16 de noviembre de 1998.....	140
Decreto No. 2702 del 30 de diciembre de 1999.....	143
Decreto No. 2703 del 30 de diciembre de 1999.....	144
Decreto No. 145 del 4 de febrero de 2000.....	145
Decreto No. 146 del 4 de febrero de 2000.....	145
Decreto No. 234 del 15 de febrero de 2000.....	146
Decreto No. 418 del 8 de marzo de 2000.....	146
Decreto No. 2336 del 9 de noviembre de 2000.....	147
Decreto No. 2670 del 22 de diciembre de 2000.....	150

Decreto No. 2005 del 21 de septiembre de 2001.....	153
Decreto No. 2805 del 20 de diciembre de 2001.....	154
Decreto No. 724 del 15 de abril de 2002.....	155
Decreto No. 933 del 10 de mayo de 2002.....	157
Decreto No. 2380 del 24 de octubre de 2002.....	159
Decreto No. 2481 del 2 de septiembre de 2002.....	159
Decreto No. 066 del 15 de enero de 2002.....	160
Decreto No. 216 del 3 de febrero de 2003.....	161
Decreto No. 554 del 10 de marzo de 2003.....	163
Decreto No. 555 del 10 de marzo de 2003.....	165
Decreto No. 1042 del 28 de abril de 2003.....	167
Decreto No. 3777 del 26 de diciembre de 2003.....	171
Decreto No. 3813 del 31 de diciembre de 2003.....	172
Decreto No. 975 del 31 de marzo de 2004.....	172
Decreto No. 1787 del 3 de junio de 2004.....	176
Decreto No. 2587 del 13 de agosto de 2004.....	178
Decreto No. 3111 del 23 de septiembre de 2004.....	181
Decreto No. 3745 del 23 de noviembre de 2004.....	183

1.3.2 Derogados

Decreto No. 1229 del 18 de julio de 1972.....	185
Decreto No. 969 del 24 de mayo de 1973.....	186
Decreto No. 269 del 21 de febrero de 1974.....	186
Decreto No. 1278 del 12 de agosto de 1974.....	186
Decreto No. 1685 del 21 de agosto de 1975.....	186
Decreto No. 058 del 15 de enero de 1976.....	186
Decreto No. 1110 del 4 de junio de 1976.....	187
Decreto No. 664 del 27 de marzo de 1979.....	187
Decreto No. 2475 del 17 de septiembre de 1980.....	187
Decreto No. 1131 del 16 de mayo de 1984.....	187
Decreto No. 1319 del 7 de junio de 1988.....	188
Decreto No. 678 del 21 de abril de 1992.....	188

1.4 Acuerdos

1.4.1 Vigentes

Acuerdo No. 1053 del 28 de noviembre de 2003.....	188
---	-----

1.5 Resoluciones

1.5.1 Vigentes

Resolución No. 014 del 3 de septiembre de 2000.....	192
Resolución No. 03 del 24 de octubre de 2002.....	193
Resolución No. 1062 del 15 de noviembre de 2002.....	194
Resolución No. 20 del 22 de diciembre de 2002.....	196

2. Documentos Técnicos y Circulares

2.1.1 Documento Técnicos

CONPES 3066 del 23 de diciembre de 1999.....	197
Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2002-2006.....	200
CONPES 3200 del 30 de septiembre de 2002.....	203
Serie No. 45 CEPAL; Población y Desarrollo octubre de 2003.....	212
CONPES 3269 del 16 de febrero de 2004.....	219
Informe al Congreso de la República del Presidente Álvaro Uribe Vélez.....	223

2.1.1 Circulares

Circular Externa No. 007 del 27 de enero de 2000.....	230
Circular Externa No. 002 del 15 de marzo de 2000.....	232
Circular Externa No. 011 del 4 de marzo de 2002.....	233

3. Jurisprudencia

Sentencia C-383 del 27 de marzo de 1999.....	236
Sentencia C-700 del 16 de septiembre de 1999.....	236
Sentencia C-747 del 6 de octubre de 1999.....	237
Sentencia C-955 del 20 de julio de 2000.....	238
Sentencia C-1140 del 30 de agosto de 2000.....	241

4. Legislación Extranjera

4.1 Legislación

Chile; Decreto Supremo No. 132 del 30 de agosto de 2003.....	242
Chile; Decreto Supremo No. 40 del 19 de marzo de 2004.....	246
Chile; Decreto Supremo No. 103 del 1 de septiembre de 2004.....	252
Chile; Decreto Supremo No. 104 del 1 de septiembre de 2004.....	255
México; Ley Federal de vivienda del 7 de febrero de 1984.....	256
Perú; Ley No. 26912 del 16 de enero de 1998.....	260

5. Estadísticas

Boletín DANE 2 trimestre 2005; Financiación de vivienda.....	262
Boletín DANE 1 trimestre 2005; Cartera Hipotecaria.....	290
DANE 2 trimestre 2005; Stock de vivienda.....	354
Boletín DANE 2 trimestre de 2005; VIS y No VIS.....	357
Estadísticas DNP; subsidios, financiación de vivienda, Daciones en pago y cartera hipotecaria.....	427
Estadísticas ICAV.....	438

6. Bibliografía analizada

Aspectos Generales de la financiación de vivienda en Colombia.....	444
Mecanismos de cobertura contra incrementos en el valor de la UVR.....	446

7. Participación Sectorial

Informe del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.....	447
Mesa de Trabajo.....	455
Informe Súper Intendencia Bancaria.....	461

8. Artículos de Periódicos y Revistas

8.1 Periódicos

El Tiempo del 20 de noviembre de 2004.....	467
El País de agosto de 2004.....	469
Portafolio del 19 de agosto de 2005.....	472
Portafolio del 8 de septiembre de 2005... ..	474
Portafolio del 23 de septiembre de 2005... ..	475

9. Revistas

Vicecontraloría General de la Nación.....	477
---	-----

CONTENIDO

1. Normatividad

1.1 Constitucional

1.1.1 Constitución Política de la República de Colombia

FECHA	CONTENIDO DE INTERES
7 de julio de 1991.	<p>Artículo 1. Colombia es un Estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general.</p> <p>Artículo 2. Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.</p> <p>Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.</p> <p>Artículo 5. El Estado reconoce, sin discriminación alguna, la primacía de los derechos inalienables de la persona y ampara a la familia como institución básica de la sociedad.</p> <p>Artículo 51. 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.</p> <p>Artículo 64. Es deber del Estado promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios, en forma individual o asociativa, y a los servicios de educación, salud, vivienda, seguridad social, recreación, crédito, comunicaciones, comercialización de los productos, asistencia técnica y empresarial, con el fin de mejorar el ingreso y calidad de vida de los campesinos.</p> <p>Artículo 298. Los departamentos tienen autonomía para la administración de los asuntos seccionales y la planificación y promoción del desarrollo económico y social dentro de su territorio en los términos establecidos por la Constitución.</p>

Los departamentos ejercen funciones administrativas, de coordinación, de complementariedad de la acción municipal, de intermediación entre la Nación y los Municipios y de prestación de los servicios que determinen la Constitución y las leyes.

La ley reglamentará lo relacionado con el ejercicio de las atribuciones que la Constitución les otorga.

Artículo 300. Corresponde a las Asambleas Departamentales, por medio de ordenanzas:

1. Reglamentar el ejercicio de las funciones y la prestación de los servicios a cargo del Departamento.
2. Expedir las disposiciones relacionadas con la planeación, el desarrollo económico y social, el apoyo financiero y crediticio a los municipios, el turismo, el transporte, el ambiente, las obras públicas, las vías de comunicación y el desarrollo de sus zonas de frontera.
3. Adoptar de acuerdo con la Ley los planes y programas de desarrollo económico y social y los de obras públicas, con la determinación de las inversiones y medidas que se consideren necesarias para impulsar su ejecución y asegurar su cumplimiento.
4. Decretar, de conformidad con la Ley, los tributos y contribuciones necesarios para el cumplimiento de las funciones departamentales.
5. Expedir las normas orgánicas del presupuesto departamental y el presupuesto anual de rentas y gastos.
6. Con sujeción a los requisitos que señale la Ley, crear y suprimir municipios, segregar y agregar territorios municipales, y organizar provincias.
7. Determinar la estructura de la Administración Departamental, las funciones de sus dependencias, las escalas de remuneración correspondientes a sus distintas categorías de empleo; crear los establecimientos públicos y las empresas industriales o comerciales del departamento y autorizar la formación de sociedades de economía mixta.
8. Dictar normas de policía en todo aquello que no sea materia de disposición legal.
9. Autorizar al gobernador del departamento para celebrar contratos, negociar empréstitos y enajenar bienes.
10. Regular, en concurrencia con el municipio, el deporte, la educación y la salud en los términos que determina la Ley.
11. Solicitar informes sobre el ejercicio de sus funciones al Contralor General del Departamento, Secretario de Gabinete, Jefes de Departamentos Administrativos y Directores de Institutos Descentralizados del orden Departamental.
12. Cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y la Ley.

Los planes y programas de desarrollo de obras públicas, serán coordinados e integrados con los planes y programas municipales, regionales y nacionales.

Las ordenanzas a que se refieren los numerales 3, 5 y 7 de este artículo, las que decretan inversiones, participaciones o cesiones de rentas y bienes departamentales y las que creen servicios a cargo del Departamento o los

traspasen a él, sólo podrán ser dictadas o reformadas a iniciativa del Gobernador.

(Modificado por Decreto 99 de 2003 - modificación numeral 9)

Artículo 313. Corresponde a los concejos:

1. Reglamentar las funciones y la eficiente prestación de los servicios a cargo del municipio.
2. Adoptar los correspondientes planes y programas de desarrollo económico y social y de obras públicas.
3. Autorizar al Alcalde para celebrar contratos.
4. Votar de conformidad con la Constitución y la ley los tributos y los gastos locales.
5. Dictar las normas orgánicas del presupuesto y expedir anualmente el presupuesto de rentas y gastos.
6. Determinar la estructura de la administración municipal y las funciones de sus dependencias; las escalas de remuneración correspondientes a las distintas categorías de empleos; crear, a iniciativa del alcalde, establecimientos públicos y empresas industriales o comerciales y autorizar la constitución de sociedades de economía mixta.
7. Reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.
8. Elegir Personero para el período que fije la ley y los demás funcionarios que ésta determine.
9. Dictar las normas necesarias para el control, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural del municipio.
10. Las demás que la Constitución y la ley le asignen.
11. Ejercer control político sobre la administración municipal. La ley reglamentará la materia.

(Modificado por Decreto 99 de 2003 - modificación numeral 3 y adición numeral 11)

Artículo 359. No habrá rentas nacionales de destinación específica. Se exceptúan:

1. Las participaciones previstas en la Constitución a favor de los Departamentos, Distritos y Municipios.
2. Las destinadas para inversión social.
3. Las que, con base en las leyes anteriores, la Nación asigna a entidades de previsión social y a las antiguas intendencias y comisarías.
4. El 25% de los recursos del impuesto del valor agregado IVA que se recaude a nivel nacional, se destinarán única y exclusivamente al fortalecimiento de los planes y programas de inversión social en un 13% para los municipios con menos de 25.000 habitantes, un 4% para todos los corregimientos, un 4% para los resguardos indígenas y un 4% para los estratos uno (1), dos (2) y tres (3) de los Distritos y Municipios del país.

Estos recursos destinados según el numeral anterior, se distribuirán en los siguientes sectores así:

- Para la salud básica primaria, acueductos, electrificación, alcantarillado

domiciliario y hogares comunitarios.

- Para educación básica primaria, educación en técnicas agropecuarias y de pesca, reforestación de especies autóctonas, técnicas en tratamientos de ríos, lagunas y ciénagas.
- Para créditos agropecuarios, para asistencia técnica y mejoramiento de calidad de vida del campesino.
- Para el tratamiento de enfermedades infantiles de alto costo no incluidas en el régimen de salud.
- Para desarrollo de planes de vivienda, salud y educación para la población desplazada por la violencia.

Para subsidio de tarifas de energía, acueducto y alcantarillado de los estratos 1, 2 y 3.

- Para fortalecer el fondo pensional de los jubilados de las Universidades Públicas, el cual será inembargable.
- Para seguridad social y reubicación de vendedores ambulantes y estacionarios.
- Para garantizar planes de vivienda y seguridad social para los periodistas y artistas colombianos, definidos en la Ley 25 de 1985, y
- Para el deporte.
- Para la protección y la asistencia de las personas de la tercera edad, y para la atención especializada que requieran los disminuidos físicos, sensoriales y síquicos.

Parágrafo. No se podrá invertir más de un 20% del recurso destinado en el numeral 4o de este artículo, en un mismo sector.
(Artículo adicionado por Decreto 1718 de 2001)

Artículo 371. El Banco de la República ejercerá las funciones de banca central. Estará organizado como persona jurídica de derecho público, con autonomía administrativa, patrimonial y técnica, sujeto a un régimen legal propio.

Serán funciones básicas del Banco de la República: regular la moneda, los cambios internacionales y el crédito; emitir la moneda legal; administrar las reservas internacionales; ser prestamista de última instancia y banquero de los establecimientos de crédito; y servir como agente fiscal del gobierno. Todas ellas se ejercerán en coordinación con la política económica general.

El Banco rendirá al Congreso informe sobre la ejecución de las políticas a su cargo y sobre los demás asuntos que se le soliciten.

Artículo 373. El Estado, por intermedio del Banco de la República, velará por el mantenimiento de la capacidad adquisitiva de la moneda. El Banco no podrá establecer cupos de crédito, ni otorgar garantías a favor de particulares, salvo cuando se trate de intermediación de crédito externo para su colocación por medio de los establecimientos de crédito, o de apoyos transitorios de liquidez para los mismos. Las operaciones de financiamiento a favor del Estado requerirán la aprobación unánime de la junta directiva, a menos que se trate de operaciones de mercado abierto. El legislador, en ningún caso, podrá ordenar cupos de crédito a favor del Estado o de los particulares.
(Ver documento 1)

1.2 Leyes

1.2.1 Vigentes

FECHA	CONTENIDO DE INTERES
Ley No. 014 del 6 julio de 1983	<p data-bbox="367 470 1414 533">"Por la cual se fortalecen los fiscos de las Entidades Territoriales y se dictan otras disposiciones"</p> <p data-bbox="367 569 1414 800">Artículo 16. Las autoridades catastrales podrán considerar como indicadores del valor real de cada predio las hipotecas, las anticresis o los contratos de arrendamiento y traslaticios de dominio a él referidos. Las entidades crediticias sometidas a la vigilancia de la Superintendencia Bancaria, las encargadas del registro de instrumentos públicos y las notarías quedan obligadas a suministrar a los encargados del catastro, las informaciones correspondientes cuando éstos los soliciten.</p> <p data-bbox="367 840 1414 968">Artículo 17. A partir del lo. de enero de 1983, las tarifas del impuesto predial, incluidas todas las sobretasas municipales, serán fijadas por los Concejos Municipales y del Distrito Especial de Bogotá, entre el 4 y el 12 por mil, en forma diferencial, teniendo en cuenta la destinación económica de cada predio.</p> <p data-bbox="367 1008 1414 1071">Exceptúanse de la limitación anterior las tarifas para lotes urbanizados no edificados y para lotes urbanizables no urbanizados.</p> <p data-bbox="367 1110 1414 1270">Lo anterior sin perjuicio de que las entidades territoriales conserven las tarifas y sobretasas que en la fecha de promulgación de la presente Ley tengan establecidas así excedan en conjunto el doce por mil (12%0). A la vivienda popular ya la pequeña propiedad rural destinada a la producción agropecuaria se les aplicarán las tarifas mínimas que establezca el respectivo Concejo.</p> <p data-bbox="367 1276 1414 1436">Parágrafo. Con el fin de dotar a las áreas metropolitanas de los recursos permanentes que les permitan atender los diversos programas en favor de los municipios que las integran, créase una sobretasa del 1 x 1.000 sobre el avalúo catastral, para las propiedades situadas dentro de la jurisdicción de cada área metropolitana.</p> <p data-bbox="367 1476 1414 1539">Esta sobretasa será aplicable durante el primer año. Para los años subsiguientes podrá ser incrementada hasta un tope máximo de 2 x 1.000.</p> <p data-bbox="367 1579 1414 1810">Artículo 41. Los Bancos, Corporaciones de Ahorro y Vivienda, Corporaciones Financieras, Almacenes Generales de Depósito, Compañías de Seguros Generales, Compañías Reaseguradoras, Compañías de Financiamiento Comercial, Sociedades de Capitalización y los demás establecimientos de crédito que definan como tales la Superintendencia Bancaria e Instituciones financieras reconocidas por la Ley, son sujetos del impuesto municipal de industria y comercio de acuerdo con lo prescrito por esta Ley.</p> <p data-bbox="367 1850 1414 1913">Artículo 42. La base impositiva para la cuantificación del impuesto regulado en la presente ley se establecerá por los concejos municipales o por el concejo del</p>

Distrito Especial de Bogotá, de la siguiente manera:

1. Para los Bancos, los ingresos operacionales anuales representados en los siguientes rubros:

- A. Cambios posición y certificado de cambio
- B. Comisiones de operaciones en moneda nacional de operaciones en moneda extranjera
- C. Intereses de operaciones con entidades públicas de operaciones en moneda nacional de operaciones en moneda extranjera
- D. Rendimiento de inversiones de la Sección de Ahorros
- E. Ingresos varios
- F. Ingresos en operaciones con tarjetas de crédito

2. Para las Corporaciones Financieras, los ingresos operacionales anuales representados en los siguientes rubros:

- A. Cambios posición y certificados de cambio
- B. Comisiones de operaciones en moneda nacional de operaciones en moneda extranjera
- C. Intereses de operaciones en moneda nacional de operaciones en moneda extranjera de operaciones con entidades públicas.
- D. Ingresos varios.

3. Para las Corporaciones de Ahorro y Vivienda, los ingresos operacionales anuales representados en los siguientes rubros:

- A. Intereses
- B. Comisiones
- C. Ingresos Varios
- D. Corrección monetaria, menos la parte exenta.

4. Para Compañías de Seguros de Vida, Seguros Generales y Compañías Reaseguradoras, los ingresos operacionales anuales representados en el monto de las primas retenidas.

5. Para Compañías de Financiamiento Comercial, los ingresos operacionales anuales representados en los siguientes rubros:

- A. Intereses
- B. Comisiones
- C. Ingresos varios

6. Para Almacenes Generales de Depósitos, los ingresos operacionales anuales representados en los siguientes rubros:

- A. Servicio de Almacenaje en bodegas y silos
- B. Servicios de Aduanas
- C. Servicios varios
- D. Intereses recibidos
- E. Comisiones recibidas

F. Ingresos varios.

7. Para Sociedades de Capitalización, los ingresos operacionales anuales representados en los siguientes rubros:

- A. Intereses
- B. Comisiones
- C. Dividendos
- D. Otros rendimientos financieros

8. Para los demás establecimientos, de crédito, calificadas como tales por la Superintendencia Bancaria y entidades financieras definidas por la Ley, diferentes a las mencionadas en los numerales anteriores, la base impositiva será la establecida en el numeral 1º de este artículo en los rubros pertinentes.

9. Para el Banco de la República los ingresos operacionales anuales señalados en el numeral lo. de este Artículo, con exclusión de los intereses percibidos por los cupos ordinarios y extraordinarios de crédito concedidos a los establecimientos financieros, otros cupos de crédito autorizados por la Junta Monetaria, líneas especiales de crédito de fomento y préstamos otorgados al Gobierno Nacional.

Artículo 43. Sobre la base gravable definida en el artículo anterior, las Corporaciones de Ahorro y Vivienda pagarán en 1983 y años siguientes el tres por mil (3xl.000) anual y las demás entidades reguladas por la presente Ley, el cuatro por mil (4xl.000) en 1983 y el cinco por mil (5xl.000) por los años siguientes sobre los ingresos operacionales anuales liquidados el 31 de diciembre del año inmediatamente anterior al del pago.

Parágrafo. La Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero y la Financiera Eléctrica Nacional no serán sujetos pasivos del impuesto de Industria y Comercio.

Artículo 44. Los establecimientos de crédito, instituciones financieras y compañías de seguros y reaseguros de que trata el presente Capítulo que realicen sus operaciones en municipios cuya población sea superior a 250.000 habitantes, además del impuesto que resulte de aplicar como base gravable los ingresos previstos en el artículo 42 pagarán por cada oficina comercial adicional la suma de diez mil pesos (\$10.000) anuales.

En los municipios con una población igualo inferior a 250.000 habitantes, tales entidades pagarán por cada oficina comercial adicional la suma de cinco mil pesos (\$5.000)

Los valores absolutos en pesos mencionados en este artículo se elevarán anualmente en un porcentaje igual a la variación del índice general de precios debidamente certificado por el DANE entre ello. de octubre del año anterior y el 30 de septiembre del año en curso.

Artículo 45. Ninguno de los establecimientos de Crédito, Instituciones Financieras, compañías de seguros y reaseguros de que trata la presente Ley, pagará en cada municipio o en el Distrito Especial de Bogotá como impuesto de

	<p>Industria y Comercio una suma inferior a la válida y efectivamente liquidada como Impuesto de Industria y Comercio durante la vigencia presupuestal de 1982.</p> <p>Artículo 46. Para la aplicación de las normas de la presente Ley, los ingresos operacionales generados por los servicios prestados a personas naturales o jurídicas se entenderán realizados en el Distrito Especial de Bogotá o en el municipio según el caso, donde opere la principal, sucursal, agencia u oficinas abiertas al público. Para estos efectos las entidades financieras deberán comunicar a la Superintendencia Bancaria el movimiento de sus operaciones discriminadas por las principales, Sucursales, agencias u oficinas abiertas al público que Operen en los municipios, o en el Distrito Especial de Bogotá. (Ver documento 2)</p>
<p>Ley No. 09 del 11 de enero de 1989</p>	<p>Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones</p> <p>Artículo 1. El artículo 33 del Decreto-ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal), quedará así:</p> <p>"Con el objeto de lograr condiciones óptimas para el desarrollo de las ciudades y de sus áreas de influencia en los aspectos físico, económico, social y administrativo, los municipios con una población mayor de cien mil (100.000) habitantes, incluyendo al Distrito Especial de Bogotá, la Intendencia Especial de San Andrés y Providencia y las áreas metropolitanas, deberán formular su respectivo Plan de Desarrollo de conformidad con la política nacional y departamental, las técnicas modernas de planeación urbana y con base en la coordinación del desarrollo urbano-regional.</p> <p>Las entidades territoriales a las cuales se refiere el inciso anterior que cuenten con una población de menos de cien mil (100.000) habitantes deberán expedir un Plan de Desarrollo Simplificado que contenga los aspectos contemplados en los numerales 1 y 2 del artículo 34.</p> <p>En las áreas metropolitanas el Plan o Plan de Desarrollo Simplificado expedido por la Junta Metropolitana prevalecerá sobre los Planes que adoptaren los municipios que integran el área en las materias que son de competencia de las respectivas áreas".</p> <p>Inciso Transitorio. Continuarán vigentes los Planes Integrales de Desarrollo, Planes de Desarrollo y Planos Reguladores que se hayan expedido con anterioridad a la vigencia de la presente ley, pero deberán ser adecuados a las normas del presente Capítulo dentro del año siguiente a la fecha de vigencia de la presente ley. Donde no existiere Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado o donde hubiere necesidad de adecuarlo, los alcaldes y el Intendente de San Andrés y Providencia deberán presentar el proyecto de Plan o de sus adecuaciones a consideración del respectivo concejo, Junta Metropolitana o Consejo Intendencial dentro del mismo término anterior.</p> <p>Artículo 2. El artículo 34 del Decreto-ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal), quedará así:</p>

"Los Planes de Desarrollo incluirán los siguientes aspectos:

1. Un plan y un reglamento de usos del suelo y cesiones obligatorias gratuitas, así como normas urbanísticas específicas;
2. Un plan vial, de servicios públicos y de obras públicas;
3. Un programa de inversiones, que incluirá primordialmente los servicios de suministro de agua, alcantarillado, energía, gas, teléfono, recolección y disposición técnica de basuras, vías y transporte, empleo, vivienda, educación, salud, seguridad pública, recreación, suministro de alimentos y otros, según las condiciones especiales de cada entidad territorial;
4. La reserva de tierras urbanizables necesarias para atender oportuna y adecuadamente la demanda por vivienda de interés social y para reubicar aquellos asentamientos humanos que presentan graves riesgos para la salud e integridad personal de sus habitantes;
5. La asignación en las áreas urbanas de actividades, tratamientos y prioridades para desarrollar los terrenos no urbanizados, construir los inmuebles no construidos, conservar edificaciones y zonas de interés histórico, arquitectónico y ambiental, reservar zonas para la protección del medio ambiente y de la ecología, delimitar zonas de desarrollo diferido, progresivo, restringido y concertado, renovar y redesarrollar zonas afectadas con procesos de deterioro económico, social y físico y rehabilitar las zonas de desarrollo incompleto o inadecuado;
6. Un plan para la conformación, incorporación, regulación y conservación de los inmuebles constitutivos del espacio público para cada ciudad. En dicho plan se incluirá un inventario actualizado y gráfico del espacio público, referido en lo posible a las coordenadas geográficas del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi";
7. Los establecidos en los artículos 188 del Decreto-ley 2811 de 1974 (Código de Recursos Naturales), 47 a 51, 52, 53 y 58 cuando sean aplicables, del Decreto-ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal), y en el artículo 16 de la Ley 9a. de 1979 (Código Sanitario Nacional);
8. Los demás que determinen los concejos, juntas metropolitanas y el Consejo Intendencial de San Andrés y Providencia, con sujeción a las leyes.

Parágrafo. Los elementos constitutivos del Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado definidos en el presente artículo podrán establecerse en uno o en varios acuerdos. Los planes de desarrollo de los municipios con población superior a cien mil (100.000) habitantes contendrán como mínimo los elementos constitutivos contemplados en los numerales 1, 2, 3 y 4 del presente artículo".

Artículo 10. Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara la utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles urbanos y suburbanos para destinarlos a los siguientes fines:

- a) Ejecución de Planes de Desarrollo y planes de desarrollo simplificado;
- b) Ejecución de planes de vivienda de interés social;
- c) Preservación del patrimonio cultural, incluidos el histórico y el arquitectónico en zonas urbanas y rurales;
- d) Constitución de zonas de reserva para el desarrollo y crecimiento futuro de las ciudades;
- e) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y de los recursos hídricos;

- f) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los campos de la salud, educación, turismo, recreación, deporte, ornato y seguridad;
- g) Ejecución de proyectos de ampliación, abastecimiento, distribución, almacenamiento y regulación de servicios públicos;
- h) Sistemas de transporte masivo de pasajeros, incluidas las estaciones terminales e intermedias del sistema;
- i) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades a las cuales se refiere el artículo 11 de la presente ley, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta;
- j) Ejecución de obras públicas;
- k) Provisión de espacios públicos urbanos;
- l) Programas de almacenamiento, procesamiento y distribución de bienes de consumo básico;
- ll) Legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales;
- m) Reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo y rehabilitación de inquilinatos;
- n) Ejecución de proyectos de urbanización o de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de desarrollo y planes de desarrollo simplificados, y
- o) Ejecución de proyectos de integración o readaptación de tierras.

Parágrafo. Para los efectos de la presente ley, entiéndese por área suburbana la franja de transición determinada por el concejo, el consejo intendencial o la junta metropolitana, que rodea las ciudades y que se extiende por las vías de acceso, donde coexistan los modos de vida rural y urbano como una prolongación de la vida urbana en el campo, definida por criterios de densidad y actividad económica de la población.

Artículo 32. El auto admisorio de la demanda, y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, salvo la sentencia y el auto de que trata el último inciso del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, serán susceptibles únicamente de recurso de reposición.

El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio base de la negociación, actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda, de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística, y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante.

En lo no previsto por la presente ley, el proceso de expropiación se adelantará de conformidad con las normas del Código de Procedimiento Civil, en especial por los artículos 451 y siguientes.

Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 135 de 1961 y normas que la adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular.

Artículo 36. Las entidades públicas podrán enajenar sus inmuebles sin sujeción al límite establecido en el artículo 35 de la presente ley y sin que medie licitación pública en los siguientes casos:

1. Cuando se trate de una enajenación a otra entidad pública. Esta excepción procederá una sola vez respecto del mismo inmueble.
2. Cuando se trate de una enajenación a una entidad sin ánimo de lucro, siempre y cuando medie la autorización del Gobernador, Intendente o Alcalde Mayor de Bogotá, en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble. Estas enajenaciones estarán sometidas a condición resolutoria del derecho de dominio en el evento de que se le dé a los inmuebles un uso o destinación distinto al autorizado.
3. Cuando se trate de inmuebles de las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta que hubieren sido adquiridos por la vía del remate, adjudicación o dación en el pago.
4. En la venta a los anteriores propietarios, siempre y cuando paguen el valor de los impuestos prediales, complementarios y de valorización del respectivo predio causado desde el momento de la anterior enajenación.
5. En las ventas individuales tales como aquellas que se efectúen dentro de un programa comercial de construcción de viviendas, oficinas o locales que formen parte del conjunto habitacional, y en el de los proyectos de renovación urbana.

Artículo 39. Son planes de renovación urbana aquéllos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.

En la ejecución de los planes de renovación urbana adelantados por las entidades públicas o por particulares en los cuales se haga necesario adquirir o expropiar inmuebles usados como vivienda propia, se observarán las reglas contenidas en las normas del presente capítulo para la defensa y protección de sus moradores.

Artículo 40. Cuando el ocupante sea el propietario del inmueble, según conste en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, y el proyecto de renovación sea de vivienda, éste tendrá derecho a que le escrituren y entreguen una o más viviendas en el mismo sitio, cuya área total será igual al resultado de dividir el avalúo administrativo especial total del inmueble adquirido o expropiado, descontando el valor de los gravámenes, por el costo por metro cuadrado del área desarrollada a la misma fecha del avalúo. Si el área que resultare fuere inferior a la de una solución mínima del Instituto de Crédito Territorial, podrá completar el área faltante al mismo costo y con las mismas condiciones de financiación que ese Instituto otorga a la vivienda popular o de interés social. Podrá también adquirir un área adicional a dicho faltante, pero en ese evento el precio de lo adicional y las condiciones de financiación serán las del mercado. Cuando el proyecto de renovación no incluya viviendas, tendrá derecho a reubicación en una zona urbanizada, en un lote o vivienda cuya área se determinará según la fórmula anterior, pudiendo completar faltantes o efectuar adiciones con arreglo a las mismas normas anteriores.

Lo anterior sin perjuicio de que el propietario opte por recibir el pago en los términos previstos en el Capítulo III de la presente ley o aporte su inmueble en

calidad de socio a la sociedad que adelante el plan o a un contrato de cuentas en participación.

Los propietarios de inmuebles destinados a fines distintos a vivienda tendrán derecho al mismo tratamiento de que trata el presente artículo.

Artículo 41. Cuando los ocupantes no pudieren demostrar su calidad de propietarios del inmueble pero sí la de poseedores, se estimará el valor de dicha posesión y de las mejoras que acrediten con el objeto de aplicar a dichos ocupantes las mismas reglas previstas en el artículo anterior.

Cuando los ocupantes no pudieren demostrar su calidad de propietarios ni de poseedores, la entidad adquirente o expropiante estará obligada a encontrarles una solución satisfactoria, preferiblemente en el mismo sector, con cargo a los recursos del Fondo de Rehabilitación de Inquilinatos.

Los ocupantes de que tratan los dos incisos anteriores tendrán derecho preferencial a la adjudicación de una vivienda por parte de cualquier entidad estatal que adelante un plan de vivienda, sin sujeción a sorteos, siempre y cuando cumplan los requisitos exigidos por esa entidad.

Artículo 42. No gozarán de los derechos contenidos en el presente Capítulo:

a) Los propietarios y poseedores de los inmuebles usados para vivienda que se encuentren sujetos a un proyecto de renovación y no ocupen dichos inmuebles para su propia vivienda o la de su familia. Para los efectos previstos en este literal, entiéndese por familia el cónyuge, el hijo adoptivo y aquellas personas comprendidas dentro del segundo grado de consanguinidad o primero de afinidad, y

b) Aquellas personas que ocupen inmuebles cuyo avalúo administrativo especial exceda el señalado para la vivienda de interés social.

Los avalúos administrativos especiales de que tratan las disposiciones del presente capítulo los efectuará el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, conforme a las normas del Capítulo III de la presente ley.

Artículo 44. Entiéndese por viviendas de interés social todas aquellas soluciones de vivienda cuyo precio de adquisición o adjudicación sea o haya sido, en la fecha de su adquisición:

a) Inferior o igual a cien (100) salarios mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo del DANE, cuenten con cien mil (100.000) habitantes o menos;

b) Inferior o igual a ciento veinte (120) salarios mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo del DANE, cuenten con más de cien mil (100.000) pero menos de quinientos mil (500.000) habitantes;

c) Inferior o igual a ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo del DANE, cuenten con más de quinientos mil (500.000) habitantes.

Lo anterior no obsta para que el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, a petición de cualquier persona o entidad, establezca mediante avalúo si una vivienda o un grupo de viviendas tiene o no el carácter de vivienda de interés social.

En las áreas metropolitanas el intervalo aplicable se determinará por la población del municipio mayor.

Entiéndese por sistema de financiación de vivienda de interés social aquél cuya

tasa de interés anual no exceda el porcentaje del último reajuste del salario mínimo y su incremento anual de cuotas de amortización no supere el cincuenta por ciento (50%) del mismo índice de reajuste.

Los municipios deberán reservar en sus planes de desarrollo o planes de desarrollo simplificados un área suficiente para adelantar estos planes de vivienda.

Parágrafo. El Gobierno Nacional podrá ajustar los límites a que se refiere el primer inciso del presente artículo cuando el incremento del salario mínimo difiera del comportamiento del índice de precios de la construcción que lleva el DANE.

Artículo 45. Con el objeto de sanear la titulación de la vivienda de interés social existente a la fecha de vigencia de la presente ley, el otorgamiento, la autorización y el registro, de cualquier escritura pública de compraventa o de hipoteca de una vivienda de interés social no requerirá de:

- a) Ningún comprobante de paz y salvo o declaración fiscal, excepto el paz y salvo municipal si la propiedad figura en el Catastro;
- b) El pago del impuesto de timbre y el pago de retenciones en la fuente;
- c) La presentación de la tarjeta o libreta militar;
- d) Los requisitos a), b) y d) de que trata el artículo siguiente.

Artículo 46. No podrá imponerse como requisito para la concesión de préstamos, anticipos y pagos parciales del auxilio de cesantía con destino a la adquisición, mejoramiento o subdivisión de vivienda de interés social ninguno de los siguientes:

- a) Licencia de construcción o urbanización del inmueble;
- b) Reglamento de propiedad horizontal;
- c) Escritura de propiedad del predio;
- d) Los registros y permisos establecidos por la Ley 66 de 1968, el Decreto-ley 2610 de 1979, el Decreto-ley 78 de 1987 y normas que las reformen o adicionen.

Artículo 47. Toda persona o grupo de personas tienen derecho a solicitar y obtener los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas, recolección de basuras, y teléfono para su vivienda. Bastará la prueba de la habitación de personas para ser titular del derecho.

Las empresas o autoridades que presten los servicios públicos a los cuales se refiere el inciso anterior no podrán exigir requisitos adicionales al previsto en el inciso anterior. El derecho a la prestación del servicio quedará condicionado al pago de los costos de conexión a que hubiere lugar y a la posibilidad técnica de la prestación del mismo. Sin embargo, para las viviendas de interés social el pago de los costos de instalación se hará una vez efectuada la conexión, mediante plazos y condiciones que consulten la capacidad económica del usuario, sin exceder los términos previstos en el artículo 44 de la presente ley para la financiación de la vivienda de interés social.

Las entidades sólo podrán negar las peticiones por razones de carácter técnico, mediante resolución motivada de la cual se dará traslado al personero, quien podrá coadyuvar la solicitud de reconsideración de la petición de la comunidad si considera que no existen motivos justificados para negar el servicio.

En todo caso, las autoridades que suministren los servicios públicos definidos en el primer inciso preferirán las solicitudes de los ocupantes de viviendas de

interés social.

Artículo 48. Los concejos, el consejo interdepartamental y las juntas metropolitanas podrán delegar en los alcaldes e Intendente de San Andrés y Providencia la legalización de las urbanizaciones constituidas por viviendas de interés social. La legalización implicará la incorporación al perímetro urbano o de servicios y la regularización urbanística del asentamiento humano.

Parágrafo. Los asentamientos urbanos de viviendas de interés social, por fuera del perímetro urbano actual de los municipios, que existieran el 28 de julio de 1988, desarrollados por las organizaciones contempladas en el artículo 62, recibirán el mismo tratamiento que los incorporados al perímetro urbano y de servicios, serán regularizados urbanísticamente y podrán por consiguiente solicitar la prestación de servicios en los términos contemplados en el artículo 47 de la presente ley.

Artículo 49. Para favorecer la vivienda de interés social, las asambleas departamentales, los consejos interdepartamentales y el del Distrito Especial de Bogotá podrán graduar las tarifas del impuesto de registro y anotación.

Artículo 50. El Banco Central Hipotecario, el Instituto de Crédito Territorial, el Fondo Nacional de Ahorro y las demás entidades públicas de todos los órdenes cuyos estatutos contemplen la función de adelantar planes y programas de vivienda, deberán en todo caso, cumplir con las normas arquitectónicas y urbanísticas previstas en el Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado de la localidad donde adelanten dichos planes. Estos deberán localizarse en sitios aptos para la urbanización, en lugares contiguos a zonas ya urbanizadas, en las cuales se minimice el costo de provisión de obras de infraestructura básica y de servicios públicos.

Artículo 51. A partir del primero (1°) de enero de 1990, redúcese a cinco (5) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva extraordinaria de las viviendas de interés social.

A partir del primero (1o.) de enero de 1990, redúcese a tres (3) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva ordinaria de las viviendas de interés social. Valdrá la posesión acumulada a la fecha establecida en los incisos anteriores.

Parágrafo. Se exceptúan los bienes de propiedad de los municipios y de las juntas de acción comunal, que no podrán adquirirse por prescripción.

Artículo 52. En los procesos de pertenencia de viviendas de interés social, si no pudiera acompañarse un certificado del Registrador de Instrumentos Públicos, no será necesario señalar como demandado a persona determinada, y en la misma demanda se solicitará oficiar al registrador para que en el término de quince (15) días, allegue al juzgado la certificación solicitada. Si no lo hiciera dentro del término anterior, el juez admitirá la demanda y el registrador responderá por los perjuicios que pudiera ocasionarle al dueño del inmueble.

El registrador no será responsable ante el propietario del inmueble o ante terceros si los interesados o el juez que solicitare el certificado de tradición referido, no aportaren los elementos de juicio indispensables para la expedición,

tales como el número de matrícula inmobiliaria o título antecedente con sus respectivos datos de registro, nombre, dirección, ubicación y linderos que faciliten a la oficina la localización inequívoca del inmueble.

Las sentencias que acojan las pretensiones de las demandas de pertenencia de viviendas de interés social no serán consultadas.

Corresponderá a las entidades territoriales y al Instituto de Crédito Territorial la prestación de la asesoría jurídica necesaria para adelantar los procesos de pertenencia en las urbanizaciones que hayan sido objeto de la toma de posesión o liquidación previstos en la Ley 66 de 1968, y respecto de las viviendas calificadas de interés social.

Los poseedores de un mismo globo de terreno podrán acumular sus pretensiones en una sola demanda contra el propietario del mismo.

Artículo 53. Para los efectos previstos en el último inciso del artículo 30 de la Constitución Política, declárase que existen motivos de equidad para decretar la expropiación sin indemnización cuando el propietario de un inmueble ubicado en sitio apto o no apto para urbanizar, en contravención a las normas sobre usos del suelo, o fuera del perímetro sanitario y urbano de un municipio, del Distrito Especial de Bogotá, de un área metropolitana, de la Intendencia de San Andrés y Providencia, o sin contar con los permisos y licencias requeridos por la leyes, y acuerdos, aprovechándose de la necesidad de vivienda de los ocupantes, venda, prometa en venta, promueva o tolere la ocupación de dicho inmueble para viviendas de interés social.

En los eventos previstos en el inciso anterior, competará únicamente a las entidades territoriales enumeradas en el inciso anterior donde se encuentre el inmueble ordenar la expropiación correspondiente. Los ocupantes tendrán derecho a que dicha entidad les otorgue escritura de propiedad sobre los lotes así ocupados, sin que haya lugar a pagos adicionales, y podrán en todo caso exigir del vendedor la restitución de las sumas que hubieren pagado, junto con intereses moratorios. Competará a la entidad territorial adelantar las acciones necesarias a nombre de los ocupantes e invertir las sumas recuperadas en la provisión de obras y servicios en el inmueble expropiado.

La expropiación de que trata el presente artículo no se extenderá a las construcciones y mejoras de los ocupantes de viviendas de interés social.

Artículo 54. Se presume que hay tolerancia del propietario en cualquiera de los siguientes eventos:

- a) Cuando el promotor del asentamiento ilegal no sea el propietario del inmueble, pero haya convenido con éste la ocupación del inmueble por terceros;
- b) Cuando el propietario no haya iniciado oportunamente las acciones policivas y posesorias para recuperar la posesión de su inmueble, o no haya presentado las denuncias penales correspondientes, o no haya cumplido oportunamente con todos sus deberes procesales;
- c) Cuando el propietario, sin ser el vendedor o prometiente vendedor, reciba directa o indirectamente el producto total o parcial del precio que paguen los ocupantes;
- d) Cuando el promotor sea apoderado, corredor o administrador del propietario del inmueble, o socio o accionista de la persona jurídica propietaria del mismo.

Artículo 55. Los compradores de viviendas de interés social que estén ocupando las mismas no estarán obligados a pagar el saldo del precio pendiente de pago a su vendedor ni suma alguna por cualquier otro concepto mientras éste no efectúe las obras de infraestructura de acueducto, alcantarillado, redes eléctricas, vías y suministre los servicios públicos que exijan las autoridades locales. Además, tendrán derecho a retener sus viviendas para asegurar la ejecución de las obras y el suministro de los servicios.

Artículo 57. Con el propósito de concentrar los recursos presupuestales y humanos en la protección de los compradores en planes de vivienda de interés social, el permiso de que trata el numeral 2 de artículo 2o. del Decreto-ley 78 de 1987 para quienes adelanten planes de vivienda distintos de los de interés social se sustituye por la simple radicación de los documentos mencionados en los literales a), d), e), f) y g) de la misma norma, y de los planos y presupuestos financieros respectivos. Estos documentos estarán a disposición de los compradores de dichos planes en todo momento con el objeto de que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de su adquisición.

En las áreas metropolitanas corresponderá al Alcalde Metropolitano en forma exclusiva la expedición del permiso de que trata el inciso anterior.

Artículo 58. Las entidades públicas del orden nacional cederán a título gratuito los inmuebles de su propiedad que sean bienes fiscales y que hayan sido ocupados ilegalmente para vivienda de interés social, siempre y cuando la ocupación ilegal haya ocurrido con anterioridad al veintiocho (28) de julio de mil novecientos ochenta y ocho (1988). La cesión gratuita, mediante escritura pública, se efectuará a favor de los ocupantes. Las demás entidades públicas podrán efectuar la cesión en los términos aquí señalados.

En ningún caso procederá la cesión anterior en el caso de los bienes de uso público ni en el de los bienes fiscales destinados a la salud y a la educación. Tampoco procederá cuando se trate de inmuebles ubicados en zonas insalubres o que presenten peligro para la población.

Artículo 59. Los créditos que se otorguen para la compra, mejora, construcción o subdivisión de viviendas de interés social no podrán pactarse en signos monetarios distintos a la moneda legal de curso forzoso. Así mismo, deberán reunir las condiciones previstas en el artículo 44 de la presente ley sobre sistema de financiación de vivienda de interés social.

Artículo 60. En las ventas de viviendas de interés social que hagan entidades públicas de cualquier nivel administrativo y entidades de carácter privado, los compradores deberán constituir, sin sujeción a las formalidades de procedimiento y cuantías que se prescriben en el capítulo I de la Ley 70 de 1931, sobre lo que compran, patrimonios de familia no embargables, en el acto de compra, por medio de la escritura que la perfeccione en la forma y condiciones establecidas en los artículos 2o, 4o, y 5o, de la Ley 91 de 1936. El patrimonio de la familia es embargable únicamente por la entidad que financie la construcción, mejora o subdivisión de la vivienda.

Artículo 61. Las entidades que otorguen financiación para la construcción,

mejora o subdivisión de vivienda de interés social, podrán aceptar como garantía de los créditos individuales que concedan, la prenda de las mejoras que el beneficiario haya realizado o realice en el futuro sobre inmuebles respecto de los cuales no pueda acreditar su condición de dueño siempre y cuando los haya poseído regularmente por un lapso no inferior a cinco (5) años. El Gobierno dispondrá en el reglamento la forma de realizar el registro de los actos a que se refiere este artículo.

Artículo 62. Son organizaciones populares de vivienda aquellas que han sido constituidas y reconocidas como entidades sin ánimo de lucro, cuyo sistema financiero es de economía solidaria y desarrollan programas de vivienda para sus afiliados por sistemas de autogestión o participación comunitaria.

Estas organizaciones pueden ser constituidas por sindicatos, cooperativas, asociaciones, fundaciones, corporaciones, juntas de acción comunal, fondos de empleados, empresas comunitarias y las demás que puedan asimilarse a las anteriores, en los términos previstos por la ley. Las organizaciones deberán ejecutar sus planes de vivienda en terrenos aptos para el desarrollo urbano y de conformidad con todas las normas técnicas, urbanísticas y arquitectónicas vigentes en la localidad.

Las entidades que vigilen las actividades de dichas organizaciones, en los términos del Decreto-ley 78 de 1987 y demás disposiciones sobre el régimen comunitario, adoptarán un reglamento especial que permita la recepción anticipada de dineros de sus compradores para adelantar sus planes y que a la vez resguarde suficientemente los derechos de quienes confíen sus dineros a ellas.

Artículo 64. Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario público ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

Artículo 85. Cuando existan dificultades generales de financiación o mercado, demostradas por los propietarios, éstos podrán solicitar al Alcalde prórroga del plazo concedido para cumplir con lo establecido en el artículo 81 de la presente ley. Los Alcaldes podrán conceder una o varias prórrogas sucesivas sin que ellas, sumadas, excedan los dieciocho (18) meses.

Artículo 95. En adelante, el Instituto de Crédito Territorial, deberá financiar, con un monto no inferior al 80% de sus recursos, directa o indirectamente a través del mercado secundario de hipotecas, viviendas cuyo precio de venta no supere el valor equivalente a ciento diez (110) salarios mínimos mensuales. También en adelante el Banco Central Hipotecario financiará con un monto no inferior al 50% de sus recursos, directa o indirectamente a través del mercado secundario de hipotecas, viviendas o lotes con servicios cuyo precio de venta no supere un valor equivalente a ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos mensuales. En la contabilización de los recursos del BCH de que trata el presente artículo no se tendrán en cuenta los fondos manejados a través del Fondo Financiero de Desarrollo Urbano para programas de financiamiento municipal.

Parágrafo. En adelante, el Instituto de Crédito Territorial y el Banco Central Hipotecario, destinarán la totalidad de las utilidades que obtengan en el desarrollo de programas de vivienda cuyo precio de venta sea superior a los

ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos, dentro de los márgenes permitidos y límites establecidos en este artículo a programas de capitalización de vivienda de interés social.

Artículo 96. El Banco Central Hipotecario y el Instituto de Crédito Territorial quedan facultados para reestructurar su cartera de vivienda de interés social para ajustarla a los términos y condiciones previstos en la presente ley. En desarrollo de esta facultad, el BCH y el ICT podrán extender plazos, refinanciar saldos de capital, capitalizar, renegociar o condonar intereses, financiar costas judiciales y novar contratos de mutuo con interés.

Artículo 98. Derógase el literal b) del artículo 60 del Decreto 3541 de 1983 en lo referente al cemento.

A partir de la vigencia de la presente ley y durante los cinco (5) años siguientes, prorrogables cinco (5) años más a juicio del Gobierno Nacional, deberá incorporarse en el presupuesto nacional una suma igual al ciento por ciento (100%) de lo que se estime se recaudará en el año fiscal por concepto de este impuesto. Esta suma será trasladada al Instituto de Crédito Territorial, para programas de inversión o financiación de vivienda de interés social en los términos y condiciones establecidos en la presente ley. Si al cabo de los cinco (5) años no se decidiera prorrogar la transferencia al Instituto de Crédito Territorial, se deberá trasladar la totalidad del recaudo a los municipios de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley 12 de 1986.

Parágrafo. De los nuevos recursos se girarán las participaciones de acuerdo con la Ley 12 de 1986. Las transferencias a las entidades beneficiarias en los términos de la ley referida, originadas por la ampliación de la base del impuesto, serán invertidas por los municipios exclusivamente en la ampliación y mejoramiento de redes de servicio de acueducto y alcantarillados.

Artículo 104. El producido de los Bonos de que trata el artículo anterior de la presente ley, se destinará a la financiación de proyectos de remodelación urbana, reintegro y reajuste de tierras, construcción, mejoramiento y rehabilitación de viviendas de interés social, construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de redes de acueducto y alcantarillado, infraestructura urbana, planteles educativos y puestos de salud, centros de acopio, plazas de mercado y ferias, mataderos, instalaciones recreativas y deportivas, tratamiento de basuras y saneamiento ambiental.

Artículo 106. Establécese la Contribución de Desarrollo Municipal a cargo de los propietarios o poseedores de aquellos predios o inmuebles urbanos o suburbanos, cuyo terreno adquiera una plusvalía como consecuencia del esfuerzo social o estatal. Dicha contribución tiene carácter nacional, pero se cede en favor del municipio en el cual esté ubicada la totalidad o la mayor parte del inmueble.

La contribución de desarrollo municipal será obligatoria para todos los municipios con más de 100.000 habitantes, pero en los municipios con menor número de habitantes, los Consejos Municipales podrán autorizarla en concordancia con lo dispuesto en este estatuto.

Parágrafo. Están exentos de pago de la contribución los propietarios o poseedores de vivienda de interés social, los de predios urbanos con área de lote mínimo, que para el efecto se entiende de trescientos metros cuadrados, y

los que rehabiliten inmuebles existentes para aumentar la densidad habitacional en proyectos de renovación o remodelación urbanas y reajuste o reintegro de tierras de los que trata la presente Ley. Los municipios podrán variar, según las condiciones locales, el límite del área de lote mínimo.

Artículo 111. El producto de la Contribución de Desarrollo Municipal sólo podrá ser utilizado para los siguientes propósitos:

- a) Compra de predios o inmuebles o financiación necesaria para la ejecución de planes y programas municipales de vivienda de interés social;
- b) Ejecución de obras de desarrollo municipal, adecuación de asentamientos urbanos subnormales, parques y áreas recreativas y expansión de los servicios públicos y sociales municipales, y
- c) Suscripción de bonos o títulos emitidos para la financiación municipal o de vivienda, de los que trata el artículo 121.

Artículo 112. Créase el Impuesto de Estratificación Socioeconómica a cargo de los propietarios y poseedores de las viviendas clasificadas en los estratos alto y medio alto en todos los municipios de más de cien mil (100.000) habitantes. Dicho impuesto es de carácter nacional, pero se cede en favor del municipio en el cual se efectúe el respectivo recaudo.

Parágrafo. Para determinar las escalas de estratificación socioeconómica, se tendrá en cuenta la clasificación elaborada por cada municipio con base en las características físicas de las viviendas, su localización y las pautas metodológicas de estratificación empleadas por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE.

Artículo 114. El producto del Impuesto de Estratificación se aplicará por los municipios, así:

- a) El cincuenta por ciento (50%) para financiación de un fondo de habilitación de viviendas de estrato bajo que carezcan de servicios de acueducto y alcantarillado;
- b) El cincuenta por ciento (50%) restante para la adquisición de tierras con destino a la construcción de viviendas de interés social.

Artículo 119. A partir de la vigencia de la presente ley el Banco Central Hipotecario tendrá como función el captar ahorro y financiar la adquisición o construcción de vivienda, la urbanización, integración o reajuste de tierras, y la adecuación de inquilinatos o subdivisión de viviendas.

El Banco podrá descontar o redescantar obligaciones que se hayan constituido o se constituyan para el cumplimiento de estos fines, las obligaciones descontables serán denominadas en moneda corriente, podrán tener una tasa de interés anual variable y ser amortizables a mediano o largo plazo sin sobrepasar los veinte años. La Junta Monetaria determinará periódicamente y dentro de estos límites las tasas de interés, plazos y modalidades de las obligaciones, las tasas de redescuento, los porcentajes de descuento y redescuento de acuerdo con la finalidad y dando condiciones preferenciales a la vivienda de interés social.

Como garantía, las obligaciones podrán tener la hipoteca, la anticresis, la prenda inmobiliaria de las mejoras urbanas o la solidaria personal de otros

deudores por el mismo asentamiento humano. El reglamento dispondrá la forma de inscribir estas garantías en la matrícula inmobiliaria del Registro de Instrumentos Públicos.

Artículo 120. Autorízase al Banco Central Hipotecario a emitir con el respaldo de su cartera y su capital, "Cédulas de Ahorro y Vivienda" amortizadas por el sistema de fondo acumulativo de amortización gradual por medio de sorteos. Las emisiones serán de varias clases según el plazo, interés, vencimiento o con otras formas de amortización que determine la Junta Monetaria.

Las Cédulas de Ahorro y Vivienda se podrán expedir al portador y serán de libre transacción.

Parágrafo. Cuando las cédulas se emitan para cumplir las funciones previstas para los "Pagarés de la Reforma Urbana" gozarán del mismo tratamiento tributario de éstos.

Artículo 121. Las Cédulas de Ahorro y Vivienda del Banco Central Hipotecario podrán destinarse a los siguientes fines:

- a) Captación de recursos en el mercado de capitales e inversión financiera de las entidades beneficiarias de la contribución de Desarrollo Municipal;
- b) Inversiones forzosas y de encaje por parte de las Instituciones Financieras atendiendo a las determinaciones de la Junta Monetaria y con rendimientos financieros inferiores a las señaladas para el caso del literal anterior;
- c) Garantía de los pagos a plazos que en desarrollo de la presente ley deban efectuar las entidades que compren o expropien terrenos, integren o reajusten tierras, o los que hagan los propietarios y poseedores en cumplimiento de la contribución de desarrollo municipal, siguiendo las condiciones de plazo e interés definidas para el efecto de la presente ley;
- d) Como documentos representativos de cartera descontable o redescontable en el Banco Central Hipotecario.

Artículo 122. Autorízase a las Cajas y Secciones de Ahorro de los bancos comerciales, a las Corporaciones de Ahorro y Vivienda, al Instituto de Crédito Territorial y a las demás entidades oficiales municipales, distritales o territoriales que tengan como función la provisión de vivienda, a las cooperativas y asociaciones mutualistas vigiladas por la Superintendencia Bancaria, a vender al público Cédulas de Ahorro y Vivienda y a otorgar créditos descontables o redescontables por el Banco Central Hipotecario en los términos prescritos en esta ley.

Artículo 123. Facúltase a los municipios, al Distrito Especial de Bogotá y a la Intendencia de San Andrés y Providencia para pignorar las apropiaciones previstas en los artículos primero (1o.) de la Ley 61 de 1936, 14 del Decreto 1465 de 1953, y mencionadas en el artículo 1o. de la Ley 130 de 1985 y demás disposiciones que las adicionen o reformen, con el objeto de garantizar el pago de obligaciones que contraigan o les sean descontadas por el Banco Central Hipotecario, Fondo Financiero de Desarrollo Urbano o el Instituto de Crédito Territorial.

Lo anterior, siempre que tales obligaciones se originen en préstamos destinados a construcción de unidades básicas de vivienda, dotación de servicios públicos,

	<p>construcción de vías, zonas recreativas y servicios complementarios mínimos, que aseguren una adecuada calidad de la vida a sus habitantes.</p> <p>Para los efectos del artículo 1o. de la Ley 61 de 1936, entiéndese por construcción de viviendas adecuadas para los trabajadores, no sólo la construcción física de las mismas, sino también la dotación de servicios públicos, vías, zonas recreativas y demás servicios complementarios mínimos para asegurar la calidad de la vida a sus habitantes.</p> <p>Cuando con recursos del Fondo Obrero se adelanten programas conjuntos de inversión con el Banco Central Hipotecario o el Instituto de Crédito Territorial, regirán respecto a plazos de amortización, interés, garantía y demás condiciones financieras para la adjudicación, las establecidas en la presente ley para la vivienda de interés social.</p> <p>Se podrán pignorar los recaudos provenientes del impuesto predial, correspondiente a predios urbanos, con el objeto de garantizar el pago de obligaciones originadas en créditos destinados a los fines previstos en el inciso 2o. del presente artículo. Para tales efectos, podrán acordar también que la entidad prestamista o financiera respectiva recaude el impuesto, adelante su administración y liquidación, en cuyo caso seguirá las normas técnicas establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (Ver documento 3)</p>
<p>Ley No. 044 del 18 de diciembre de 1990</p>	<p>Por la cual se dictan normas sobre catastro e impuestos sobre la propiedad raíz, se dictan otras disposiciones de carácter tributario, y se conceden unas facultades extraordinarias.</p> <p>Artículo 1. Impuesto Predial Unificado. A partir del año de 1990, fusi6nase en un solo impuesto denominado "Impuesto Predial Unificado", los siguientes grav6menes:</p> <p>a) El Impuesto Predial regulado en el C6digo de R6gimen Municipal adoptado por el Decreto 1333 de 1986 y dem6s normas complementarias, especialmente las Leyes 14 de 1983, 55 de 1985, y 75 de 1986;</p> <p>b) El impuesto de parques y arborizaci6n, regulado en el C6digo de r6gimen Municipal adoptado por el Decreto 1333 de 1986;</p> <p>c) El impuesto de estratificaci6n socioecon6mica creado por la Ley 9a. de 1989;</p> <p>d) La sobretasa de levantamiento catastral a que se refieren las Leyes 128 de 1941, 50 de 1984 y 9a. de 1989.</p> <p>Artículo 4. Tarifa del impuesto. La tarifa del Impuesto Predial Unificado, a que se refiere la presente Ley, ser6 fijada por los respectivos concejos y oscilar6 entre el 1 por mil y el 16 por mil del respectivo aval6o.</p> <p>Las tarifas deber6n establecerse en cada municipio de manera diferencial y progresiva, teniendo en cuenta:</p> <p>a) Los estratos socioecon6micos;</p> <p>b) Los usos del suelo, en el sector urbano;</p> <p>c) La antigüedad de la formaci6n o actualizaci6n del catastro.</p>

	<p>A la vivienda popular y a la pequeña propiedad rural destinada a la producción agropecuaria se les aplicarán las tarifas mínimas que establezca el respectivo Concejo.</p> <p>Las tarifas aplicables a los terrenos urbanizables no urbanizados teniendo en cuenta lo estatuido por la Ley 09 de 1989, y a los urbanizados no edificados, podrán ser superiores al límite señalado en el primer inciso de este artículo, sin que excedan del 33 por mil.</p> <p>Artículo 7. Destinación del impuesto. Del total del Impuesto Predial Unificado, deberá destinarse por lo menos un diez por ciento (10%) para un fondo de habilitación de vivienda del estrato bajo de la población, que carezca de servicios de acueducto y alcantarillado u otros servicios esenciales y para la adquisición de terrenos destinados a la construcción de vivienda de interés social.</p> <p>Artículo 27. Adiciónase el artículo 7o de la Ley 12 de 1986 con el literal o, vivienda popular y de interés social.</p> <p>Artículo 29. El impuesto de registro y anotación cedido a las entidades departamentales adquirirá el carácter de renta de su propiedad exclusiva en la medida en que las Asambleas, Consejos Intendenciales y Comisariales y el Concejo del Distrito Especial de Bogotá lo adopten dentro de los mismos términos y condiciones establecidos en las respectivas leyes.</p> <p>Parágrafo. Las Asambleas, Consejos Intendenciales y Comisariales y el Concejo Distrital de Bogotá, podrán otorgar exenciones totales o parciales del impuesto del registro y anotación para la vivienda de interés social. (Ver documento 4)</p>
<p>Ley No. 045 del 18 de diciembre de 1990</p>	<p>Por la cual se expiden normas en materia de intermediación financiera, se regula la actividad aseguradora, se conceden unas facultades y se dictan otras disposiciones.</p> <p>Artículo 1. Inversión en sociedades de servicios financieros. Los bancos, las corporaciones financieras y las compañías de financiamiento comercial podrán participar en el capital de sociedades fiduciarias, de arrendamiento financiero o leasing, comisionistas de bolsa, almacenes generales de depósito y sociedades administradoras de fondos de pensiones y cesantías, siempre que se observen los siguientes requisitos:</p> <p>a) Las entidades de servicios deberán organizarse con arreglo a las normas de los establecimientos bancarios, tener objeto exclusivo y revestir la forma de sociedad anónima; también podrán constituirse bajo la forma de cooperativas cuando se trate de una filial de servicios financieros constituida por bancos, corporaciones financieras o compañías de financiamiento comercial, de naturaleza cooperativa;</p> <p>b) La totalidad de las inversiones en sociedades filiales y demás inversiones de capital autorizadas, diferentes a aquéllas que efectúen los establecimientos en cumplimiento de disposiciones legales, no podrá exceder en todo caso del cien por ciento (100%) de la suma del capital y reservas patrimoniales del respectivo</p>

banco, corporación o compañía de financiamiento comercial, excluidos los activos fijos sin valorizaciones, y

c) La participación en el capital no podrá ser inferior al cincuenta y uno por ciento (51%) de las acciones suscritas, ya sea directamente o con el concurso de otras sociedades vinculadas a la matriz, salvo que se trate de aquellas que se organicen como almacenes generales de depósito, en cuyo caso tal participación puede ser inferior.

Artículo 4. Participación de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda y de las sociedades fiduciarias en sociedades de servicios financieros. Las Corporaciones de Ahorro y Vivienda podrán participar en el capital de sociedades fiduciarias y de fondos de pensiones y cesantías. Las sociedades fiduciarias podrán hacerlo en el capital de sociedades administradoras de fondos de pensiones y cesantías.

Parágrafo. Las inversiones a que hace referencia el presente artículo estarán sujetas a las previsiones establecidas en los artículos 1o, 2o y 3o de la presente ley. No obstante, la inversión autorizada a las sociedades fiduciarias no estará sometida al requisito contemplado en la letra c) del artículo 1o, en cuanto el capital de la sociedad administradora de fondos de pensiones y cesantías pertenezca cuando menos en un noventa por ciento (90%) a las mismas.

Artículo 6. De las secciones fiduciarias de los establecimientos de crédito.

En adelante los establecimientos de crédito no podrán prestar servicios fiduciarios, salvo tratándose de operaciones de recaudo y transferencia de fondos que sean complementarias o vinculadas a sus actividades o cuando obren como agentes de transferencia y registro de valores o como depositarios. En ningún caso, la actuación como depositario en desarrollo del presente artículo podrá implicar la recepción de moneda corriente, divisas o de cheques, giros y letras de cambio u otros documentos análogos para su cobro. Los establecimientos de crédito deberán presentar para aprobación de la Superintendencia Bancaria los programas para el desmonte de sus secciones fiduciarias dentro de los seis (6) meses siguientes a la iniciación de la vigencia de la presente Ley. Dichos programas deberán prever un plazo no superior a dos (2) años para la culminación del desmonte, a contar desde la fecha de su presentación. Los programas podrán consistir en la cesión de los contratos vigentes a sociedades filiales que para el efecto se organicen, evento en el cual la cesión podrá celebrarse, cualquiera sea el caso, mediante escrito privado y operará sin que resulte necesaria la aceptación del contratante cedido. La cesión no causará impuesto alguno y estará exenta de derechos de registro. No se aplicará lo dispuesto en este artículo a las instituciones financieras de creación legal, cuya finalidad primordial sea la financiación de proyectos o programas de inversión del sector energético, o la promoción del desarrollo regional y urbano actuando como entidades de redescuento, o la financiación a través de redescuento de actividades de producción o comercialización del sector agropecuario, o la ejecución directa de las normas y políticas monetarias, cambiarias y crediticias, desempeñando facultades de naturaleza única o diferentes de las que las leyes y reglamentos confieren a las demás instituciones financieras.

Parágrafo 1. Las sociedades fiduciarias podrán celebrar con los establecimientos de crédito contratos para la utilización de su red de oficinas, con el objeto de realizar por conducto de éstas las operaciones de recaudo,

recepción, pago, enajenación y entrega de toda clase de bienes muebles e inmuebles necesarias para el desarrollo de los negocios propios de su actividad, en los casos y bajo las condiciones que le fije el reglamento y siempre que a través de estas operaciones no puedan realizarse, directa o indirectamente, las actividades fiduciarias no autorizadas a los establecimientos de crédito y que los medios empleados para el efecto permitan revelar con claridad la persona del fiduciario y de la responsabilidad de las instituciones financieras que intervienen en su celebración.

Parágrafo 2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el presente artículo, los establecimientos de crédito conservarán plena capacidad para ejecutar hasta su culminación los contratos de fiducia de administración o disposición, celebrados con anterioridad a la vigencia de la presente Ley, cuya finalidad sea la de garantizar o pagar pasivos. Para el efecto, el establecimiento de crédito podrá ejercer las mismas facultades y estará sometido a las mismas obligaciones previstas en la Ley y en el contrato.

Artículo 9. Determinación de capitales mínimos. Los montos mínimos de capital que deberán acreditarse para solicitar la constitución u organización de las instituciones financieras serán de ocho mil millones de pesos (\$8.000.000.000) para los bancos; de dos mil quinientos millones de pesos (\$2.500.000.000) para las corporaciones financieras; de dos mil millones de pesos (\$2.000.000.000) para las corporaciones de ahorro y vivienda; de mil quinientos millones de pesos (\$1.500.000.000) para las entidades aseguradoras y las compañías de financiamiento comercial y de quinientos millones de pesos (\$500.000.000) para las demás instituciones financieras. Estos montos se ajustarán anualmente, en forma automática, en el mismo sentido y porcentaje en que varíe el índice de precios al consumidor que suministre el DANE. En todo caso, previamente al otorgamiento de la autorización de constitución u organización de cualquier institución financiera el Superintendente Bancario se cerciorará, por cualesquiera investigaciones que estime pertinentes, del carácter, responsabilidad e idoneidad de la persona o personas mencionadas en el acta de constitución, o de los accionistas o administradores de quienes participen en la operación. Con base en el resultado de estas investigaciones el Superintendente Bancario adoptará la decisión pertinente. Dentro de los seis (6) meses siguientes a la vigencia de la presente Ley, el Gobierno establecerá el término dentro del cual los establecimientos de crédito existentes deberán acreditar los montos absolutos de capital pagado y reserva legal, requeridos para las nuevas entidades según el presente artículo. Aquellas instituciones que no acrediten dentro del término señalado el capital y reserva requeridos deberán liquidarse, fusionarse o convertirse en cualesquiera otro de los tipos de institución regulados, si cumplen los requisitos de la Ley. Corresponderá al Superintendente Bancario, mediante normas de carácter general, fijar los capitales mínimos que deberán acreditar las instituciones financieras en funcionamiento a que se refiere el inciso 7o del artículo 92. de esta Ley y las sociedades de servicios financieros y de factoring.

Parágrafo 1. El Superintendente Bancario se abstendrá de autorizar, en la constitución u organización de una institución financiera, o en cualquier momento posterior, la participación de personas que hayan cometido los delitos previstos en el Decreto 2920 de 1982 y contra el patrimonio económico, o que hayan sido sancionados por la propia Superintendencia o por la Comisión Nacional de Valores por violación a las normas que regulan los cupos

individuales de crédito, así como cuando dichas personas sean o hayan sido responsables del mal manejo de los negocios de la institución cuya administración les haya sido confiada. Parágrafo segundo. Para los efectos de este artículo se entiende por organización la conversión, escisión, adquisición, transformación y fusión de instituciones financieras, así como la cesión de activos, pasivos y contratos a que se refiere esta Ley. En estos casos, para el otorgamiento de la correspondiente autorización el Superintendente Bancario deberá cerciorarse, adicionalmente, de que el bienestar público será fomentado con la operación.

Artículo 54. Inversiones admisibles. El patrimonio, los fondos en general de las entidades del sector asegurador y el monto que exceda el cuarenta por ciento (40%) de las reservas técnicas deberán respaldarse por inversiones de alta seguridad, liquidez y rentabilidad efectuadas en los siguientes rubros, sin perjuicio de la adquisición de los activos necesarios para el giro ordinario de sus negocios:

1. Títulos emitidos o garantizados por la Nación o por el Banco de la República.
2. Títulos representativos de captaciones emitidos por instituciones financieras vigiladas por la Superintendencia Bancaria.
3. Títulos valores emitidos por instituciones financieras vigiladas por la Superintendencia Bancaria.
4. Acciones y bonos de sociedades anónimas nacionales.
5. Préstamos con garantía de pólizas de seguros de vida, hasta por su valor de rescate.
6. Bienes raíces situados en Colombia.
7. Títulos representativos de créditos hipotecarios emitidos por las corporaciones de ahorro y vivienda y préstamo con garantía hipotecaria de bienes situados en Colombia.
8. Préstamos con garantía prendaria de los títulos mencionados en los numerales 1o. a 4o. del presente artículo.
9. Cuentas en moneda extranjera en establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Bancaria o en bancos del exterior calificados como de primera categoría.
10. Fondos comunes ordinarios autorizados por la Superintendencia Bancaria y unidades de fondo de inversión.
11. Acciones en compañías de similar naturaleza en el exterior, y 12. Las demás autorizadas por la Superintendencia Bancaria. Parágrafo. Cuando la inversión se efectúe en sociedades de servicios financieros se aplicarán las reglas previstas en los artículos 1o., 2o y 3o de la presente Ley.

Artículo 64. Aplicación de las normas sobre límites a los intereses. Para los efectos del artículo 884 del Código de Comercio, en las obligaciones pactadas en unidades de poder adquisitivo constante (UPAC) o respecto de las cuales se estipule cualquier otra cláusula de reajuste, la corrección monetaria o el correspondiente reajuste computará como interés. En cualquier sistema de interés compuesto o de capitalización de intereses se aplicarán los límites previstos en el mencionado artículo. Sin embargo, dichos límites no se tendrán en cuenta cuando se trate de títulos emitidos en serie o en masa, cuyo rendimiento esté vinculado a las utilidades del emisor.

Parágrafo 1. En operaciones de largo plazo los establecimientos de crédito

podrán utilizar sistemas de pago que contemplen la capitalización de intereses, de conformidad con las reglamentaciones que para el efecto expida la Junta Monetaria.

Parágrafo 2. Toda tasa de interés legal o convencional en la cual no se indique una periodicidad de pago determinada se entenderá expresada en términos de interés efectivo anual

Artículo 68. Sumas que se reputan intereses. Para todos los efectos legales se reputarán intereses las sumas que el acreedor reciba del deudor sin contraprestación distinta al crédito otorgado, aun cuando las mismas se justifiquen por concepto de honorarios, comisiones u otros semejantes. Así mismo, se incluirán dentro de los intereses las sumas que el deudor pague por concepto de servicios vinculados directamente con el crédito en exceso de las sumas que señale el reglamento.

Artículo 71. Fijación de tasas máximas de interés para los establecimientos de crédito. La letra c) del artículo 6o del Decreto 2206 de 1963 quedará así: "c) Señalar las tasas máximas de interés, remuneratorio y moratorio, que los establecimientos de crédito pueden cobrar o pagar a su clientela sobre todas las operaciones activas y pasivas, y fijar las tasas de descuento. Las tasas máximas de interés que pueden convenirse en las operaciones en moneda extranjera continuarán sujetas a las determinaciones de la Junta Monetaria. Estas tasas podrán ser diferentes en atención a aspectos tales como la clase de operación, el destino de los fondos y el lugar de su aplicación. Los establecimientos de crédito que cobren tasas de interés en exceso de las señaladas por la Junta Monetaria estarán sujetos a las sanciones administrativas que establezca la Junta en forma general para estos casos".

Artículo 72. Sanción por el cobro de intereses en exceso. Cuando se cobren intereses que sobrepasen los límites fijados en la ley o por la autoridad monetaria, el acreedor perderá todos los intereses cobrados en exceso, remuneratorios, moratorios o ambos, según se trate, aumentados en un monto igual. En tales casos, el deudor podrá solicitar la inmediata devolución de las sumas que haya cancelado por concepto de los respectivos intereses, más una suma igual al exceso, a título de sanción. Parágrafo. Sin perjuicio de las sanciones administrativas a que haya lugar, cuando se trate de entidades vigiladas por la Superintendencia Bancaria, ésta velará porque las mismas cumplan con la obligación de entregar las sumas que de conformidad con el presente artículo deban devolverse.

Artículo 90. Instituciones financieras. Para los efectos de la presente ley se entiende por instituciones financieras las entidades sometidas al control y vigilancia de la Superintendencia Bancaria, con excepción de los intermediarios de seguros, a quienes se aplicarán las reglas previstas en los artículos 23, 28, 73, 74 y 75 de ésta ley.

Artículo 92. Establecimientos de crédito. Para los efectos de la presente ley se consideran establecimientos de crédito las instituciones financieras cuya función principal consista en captar en moneda legal recursos del público en depósitos, a la vista o término, para colocarlos nuevamente a través de préstamos, descuentos, anticipos u otras operaciones activas de crédito. Los

	<p>establecimientos de crédito comprenden las siguientes clases de instituciones financieras: establecimientos bancarios, corporaciones financieras, corporaciones de ahorro y vivienda y compañías de financiamiento comercial. Dichas instituciones podrán ser de naturaleza comercial o cooperativa. Son establecimientos bancarios las instituciones financieras que tienen por función principal la captación de recursos en cuenta corriente bancaria, así como también la captación de otros depósitos a la vista o a término, con el objeto primordial de realizar operaciones activas de crédito. Son corporaciones financieras aquellas instituciones que tienen por función principal la captación de recursos a término, a través de depósitos o de instrumentos de deuda a plazo, con el fin de realizar operaciones activas de crédito y efectuar inversiones, con el objeto primordial de fomentar o promover la creación, reorganización, fusión, transformación y expansión de empresas, en los sectores que establezcan las normas que regulan su actividad. Son corporaciones de ahorro y vivienda aquellas instituciones que tienen por función principal la captación de recursos para realizar primordialmente operaciones activas de crédito hipotecario de largo plazo, mediante el sistema de valor constante. Son compañías de financiamiento comercial las instituciones que tienen por función principal captar recursos mediante depósitos a término, con el objeto primordial de realizar operaciones activas de crédito para facilitar la comercialización de bienes o servicios. Lo dispuesto en el presente artículo se entenderá sin perjuicio del régimen de las instituciones financieras reguladas por normas especiales.</p> <p>Parágrafo 1. Las funciones que el presente artículo señala para las distintas clases de establecimientos de crédito se entenderán sin perjuicio de aquellas operaciones que por disposiciones especiales puedan realizar cada una de ellas y de las condiciones o limitaciones que se señalen para el efecto, conforme a los estatutos especiales que rigen su actividad.</p> <p>Parágrafo 2. Los establecimientos de crédito existentes que no estén comprendidos en las categorías previstas en este artículo, podrán convertirse en los términos del artículo 10 de la presente ley, conservando su naturaleza civil, comercial o cooperativa.</p> <p>Parágrafo 3. Las instituciones financieras sólo podrán participar en el capital de otras sociedades cuando para ello hayan sido autorizadas expresamente por normas de carácter general.</p> <p>Parágrafo 4. Los organismos cooperativos de grado superior de carácter financiero actualmente existentes tienen por función la captación de recursos del público y la realización primordial de operaciones activas de crédito de acuerdo con el régimen legal que regula su actividad y se considerarán establecimientos de crédito para los efectos de esta de esta ley. (Ver documento 5)</p>
Ley No. 049 del 28 diciembre de 1990	<p>Por la cual se reglamenta la repatriación de capitales, se estimula el mercado accionario, se expiden normas en materia tributaria, aduanera y se dictan otras disposiciones.</p> <p>Artículo 67. Cuociente de recaudos de las cajas de compensacion familiar. El cuociente de recaudos correspondiente a cada caja de compensación familiar es el resultado de dividir el monto de recaudos anuales para subsidio por el número promedio anual de personas a cargo. El cuociente nacional será el resultado de dividir el total de recaudos para subsidio en las cajas por el número promedio de las personas a cargo durante el año inmediatamente anterior.</p>

Parágrafo. Para efectos de este artículo se entiende por personas a cargo sólo aquellas que dan derecho a recibir subsidio familiar en dinero, conforme al artículo 27 de la Ley 21 de 1982 y por las cuales se hayan pagado dicho subsidio dentro del respectivo ejercicio.

La Superintendencia de Subsidio Familiar efectuará todos los años, en el mes de enero, con base en los estados financieros y estadísticos de la vigencia anterior, reportados por las cajas, las certificaciones correspondientes al cuociente nacional, a los cuocientes particulares y a las cajas obligadas a la transferencia a que hace referencia el artículo siguiente de esta Ley.

Artículo 68. Subsidio a la vivienda de interés social por parte de las cajas de compensación familiar. Cada caja de compensación familiar estará obligada a constituir un fondo para el subsidio familiar de vivienda, el cual a juicio del Gobierno Nacional, será asignado en dinero o en especie y en seguimiento de las políticas trazadas por el mismo.

El subsidio para vivienda otorgado por las cajas de compensación familiar será destinado conforme a las siguientes prioridades:

1. A los afiliados de la propia caja de compensación, cuyos ingresos familiares sean inferiores a cuatro salarios mínimos mensuales.
2. <Numeral modificado por el artículo 9o. de la Ley 281 de 1996. El nuevo texto es el siguiente:> A los afiliados de otras cajas de compensación, del Instituto para la Seguridad Social y el Bienestar de la Policía Nacional y a los de la Caja Promotora de Vivienda Militar, cuyos ingresos familiares sean inferiores a cuatro salarios mínimos mensuales.

El Gobierno Nacional reglamentará los plazos y las condiciones que deben cumplirse para el paso entre las distintas prioridades establecidas en esta disposición.

3. A los no afiliados a las cajas de compensación, cuyos ingresos familiares sean inferiores a cuatro salarios mínimos mensuales.

El fondo para el subsidio familiar de vivienda, estará constituido por los aportes y sus rendimientos, que al mismo haga la correspondiente caja de compensación familiar, en los porcentajes que se refieren a continuación:

- a) Cuando el cuociente de recaudos para subsidio familiar de una caja resultare igual o superior al ciento diez por ciento (110%), la caja transferirá mensualmente al fondo, una suma equivalente al dieciocho por ciento (18%) de los aportes patronales para subsidio el primer año de vigencia de esta Ley y el veinte por ciento (20%) del segundo año en adelante;
- b) Cuando el cuociente de recaudos para subsidio familiar de una caja resultare igual o superior al cien por ciento (100%) e inferior al ciento diez por ciento (110%) la Caja transferirá mensualmente al fondo, una suma equivalente al doce por ciento (12%) de los aportes patronales para subsidio.

Parágrafo 1. Las cajas de compensación familiar, con los recursos restantes de sus recaudos para subsidio, no estarán obligadas a realizar destinaciones forzosas para planes de vivienda.

Parágrafo 2. El cincuenta y cinco por ciento (55%) que las cajas destinarán al Subsidio Monetario, será sobre el saldo que queda después de deducir la

	<p>transferencia respectiva al fondo de subsidio familiar de vivienda y el diez por ciento (10%) de los gastos de administración y funcionamiento. En ningún caso una caja podrá pagar como subsidio en dinero una suma inferior a la que esté pagando en el momento de expedir esta Ley.</p> <p>Parágrafo 3. Las cajas de compensación familiar que atienden el subsidio familiar en las áreas rurales o agroindustriales ubicadas en zona del Plan Nacional de Rehabilitación y en las intendencias y comisarías, no estarán obligadas a constituir el fondo para el subsidio de vivienda de interés social en la parte correspondiente al recaudo proveniente de dichas áreas y adelantarán directamente los programas de vivienda.</p> <p>Artículo 69. Reservas para vivienda. Las reservas para vivienda acumuladas que figuren en los balances oficiales a 30 de septiembre de 1990, según lo estipulado en la Ley 21 de 1982, continuarán en poder de las cajas de compensación familiar y serán destinadas exclusivamente para la vivienda de afiliados de acuerdo con la política señalada por el Gobierno Nacional.</p> <p>Artículo 70. Destinacion de parte de los nuevos recursos por impuesto sobre las ventas para subsidio de vivienda. Los municipios destinarán un diez por ciento (10%) de los recursos adicionales que les sean transferidos a partir de 1991 por concepto del impuesto sobre las ventas, para el programa de vivienda social, administrado por los propios municipios, siguiendo las políticas señaladas por el Gobierno. Para calcular el porcentaje de los recursos adicionales que se destinarán a este programa, el 10% de los nuevos recursos equivale a un uno punto tres por ciento (1.3%) del total de las transferencias del impuesto sobre las ventas, con este porcentaje se harán las apropiaciones correspondientes.</p> <p>Artículo 71. Destinacion de parte del impuesto a las importaciones para subsidio de vivienda. A partir de 1991 y por el término de cuatro años, del impuesto a las importaciones, la parte correspondiente al recaudo por el porcentaje del cero punto ocho por ciento (0.8%), que en la actualidad se destina a la Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero, será destinado al programa de vivienda de interés social en las zonas rurales, dentro de la política que señale el Gobierno.</p> <p>Artículo 72. Destinacion del impuesto sobre las ventas sobre las ventas al cemento. Por los años 1991 a 1994, el cien por ciento (100%) del recaudo del impuesto sobre las ventas originado en la producción y venta del cemento, se destinará dentro del Presupuesto Nacional a la financiación de subsidio de vivienda de interés social administrado por la entidad oficial encargada de los programas de vivienda. A partir de 1995 y por el lapso de cinco (5) años estos recursos se destinarán en su totalidad a los municipios y se distribuirán conforme a lo señalado en la Ley 12 de 1986. A partir del año 2000 se asignarán a la Nación y a las entidades territoriales, conforme a la misma ley. (Ver documento 6)</p>
Ley No. 03 del 15 enero de 1991	Por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones.

Artículo 1. Créase el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, integrado por las entidades públicas y privadas que cumplan funciones conducentes a la financiación, construcción, mejoramiento, reubicación, habilitación y legalización de títulos de viviendas de esta naturaleza.

Las entidades integrantes del sistema actuarán de conformidad con las políticas y planes generales que adopte el Gobierno Nacional.

El Sistema será un mecanismo permanente de coordinación, planeación, ejecución, seguimiento y evaluación de las actividades realizadas por las entidades que lo integran, con el propósito de lograr una mayor racionalidad y eficiencia en la asignación y el uso de los recursos y en el desarrollo de las políticas de vivienda de interés social.

Artículo 2. Las entidades integrantes del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, de acuerdo con las funciones que cumplan conformarán los subsistemas de fomento o ejecución de asistencia técnica y promoción a la organización social, y de financiación, así:

a) El subsistema de fomento o ejecución estará conformado por los organismos nacionales, departamentales, intendenciales, comisariales, municipales, de los distritos especiales y de las Áreas metropolitanas, y por las organizaciones populares de vivienda, las organizaciones no gubernamentales y las empresas privadas que fomenten, diseñen o ejecuten planes y programas de soluciones de vivienda de interés social. Entre otros, serán integrantes de este subsistema el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social de que trata el artículo 10, el Fondo Nacional del Ahorro., La Caja de Vivienda Militar, los Fondos de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de que trata el artículo 17 y las entidades que prestan servicios públicos domiciliados;

b) El Subsistema de Asistencia Técnica y de Promoción a la Organización Social estará conformado por los organismos nacionales, departamentales, intendenciales y comisariales, y por las agremiaciones de las organizaciones populares de vivienda, las organizaciones no gubernamentales y las entidades privadas que prestan asistencia técnica y promueven la organización social. Entre otros, serán integrantes de este subsistema el Servicio Nacional de Aprendizaje -SENA-, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC-, el Centro Nacional de la Construcción -CENAC-, la Escuela Superior de Administración Pública -ESAP-, las Universidades y los Centros de Investigación o Consultoría especializados en vivienda;

c) El Subsistema de Financiación estará conformado por las entidades que, cumplan funciones de captación de ahorro, concesión de créditos directos, otorgamiento de descuentos, redescuentos y subsidios, destinadas al cumplimiento de los objetivos del Sistema. Entre otros, serán integrantes de este subsistema las entidades de que trata el artículo 122 de la Ley 9a. de 1989, la Financiera de Desarrollo Territorial -FINDETER-, el Banco Central Hipotecario -BCH-, la Caja de Crédito Agrario Industrial y Minero, y las Cajas de Compensación Familiar que participen de la gestión financiera del Sistema.

Artículo 3. El Ministerio de Desarrollo Económico, ejercerá la dirección y coordinación del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social y formulará las políticas y los planes correspondientes con la asesoría del Consejo Superior de

Desarrollo Urbano y Vivienda Social de que trata el artículo 50 de la Ley 81 de 1988.

El Ministerio de Desarrollo Económico coordinará con el Ministerio de Agricultura las políticas y planes por desarrollar en materia de vivienda rural. La Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda Social del Ministerio de Desarrollo Económico ejercerá la Secretaría Técnica permanente del Consejo Superior de Desarrollo Urbano y Vivienda Social y coordinará los organismos de planeación de las instituciones del Sistema para que cumplan sus funciones en forma armónica.

Artículo 4. Las Administraciones Municipales, Distritales, de las áreas metropolitanas y de la Intendencia de San Andrés y Providencia coordinarán en su respectivo territorio el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, a través de las entidades especializadas que en la actualidad adelantan las políticas y planes de vivienda social en la localidad o a través de los Fondos de Vivienda de Interés Social y reforma urbana, de que trata el artículo 17 de la presente Ley.

Los Gobernadores, Intendentes y Comisarios coordinarán las acciones que adelanten las dependencias y entidades seccionales para fomentar y apoyar las políticas municipales de vivienda de interés social y reforma urbana.

Artículo 5. Se entiende por 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.

Son acciones conducentes a la obtención de soluciones de vivienda, entre otras, las siguientes:

Construcción o adquisición de vivienda; Construcción o adquisición de unidades básicas de vivienda para el desarrollo progresivo; Adquisición o urbanización de terrenos para desarrollo progresivo; Adquisición de terrenos destinados a Vivienda, Adquisición de materiales de construcción; Mejoramiento, habilitación y subdivisión de vivienda; Habilitación legal de los títulos de inmuebles destinados a la vivienda.

Artículo 6. Establecese el Subsidio Familiar de Vivienda como un aporte estatal en dinero o en especie, otorgado por una sola vez al beneficiado con el objeto de facilitarle una solución de vivienda de interés social, sin cargo de restitución siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones que establece esta Ley.

La cuantía del subsidio será determinada por el Gobierno Nacional de acuerdo con los recursos disponibles, el valor final de la solución de vivienda y las condiciones socioeconómicas de los beneficiarios.

Artículo 7. Podrán ser beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda los hogares de quienes se postulen para recibir el subsidio, por carecer de recursos suficientes para obtener una vivienda, mejorarla o habilitar legalmente los títulos de la misma, el reglamento establece las formas de comprobar tales

circunstancias.

A las postulaciones aceptables se les definirá un orden secuencial para recibir la asignación del subsidio de acuerdo con la calificación de los aportes del beneficiado a la solución de vivienda, tales como ahorro previo, cuota inicial, materiales, trabajo o su vinculación a una organización popular de vivienda.

El acto de postularse implica la aceptación por parte del beneficiario de las condiciones bajo las cuales se otorga el subsidio.

Artículo 8. El Subsidio Familiar de Vivienda será restituible al Estado cuando el beneficiado transfiera el dominio de la solución de vivienda o deje de residir en ella antes de haber transcurrido cinco años desde la fecha de su asignación, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento.

También será restituible el subsidio si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio.

Artículo 9. Los subsidios se otorgaran para facilitar las soluciones de vivienda propuestas por el beneficiado, pero si ella forma parte de un conjunto o de un plan de soluciones éstas deberán cumplir las condiciones y especificaciones que señale la autoridad competente, después de evaluar sus características sanitarias, técnicas y económicas.

Artículo 10. A partir de la vigencia de la presente Ley el Instituto de Crédito Territorial -ICT- se denominará Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana -INURBE-. Para todos los efectos legales las actuaciones administrativas adelantadas por el Instituto de Crédito Territorial con anterioridad a la vigencia de la presente Ley, se entenderán realizadas a nombre del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana -INURBE-.

El Instituto mantendrá su naturaleza de establecimiento público del orden nacional, con personería jurídica autonomía administrativa y patrimonio propio e independiente, adscrito al Ministerio de Desarrollo Económico.

Artículo 11. En adelante el Instituto de que trata el artículo anterior tendrá como objeto fomentar las soluciones de vivienda de interés social y promover la aplicación de la Ley 9a. de 1989 o las que la modifiquen, adicionen o complementen, para lo cual prestara asistencia técnica y financiera a las administraciones locales y seccionales y las organizaciones populares de vivienda, así como administrara los recursos nacionales del Subsidio Familiar de vivienda.

Artículo 12. Para el desarrollo de su objeto el INURBE cumplirá las siguientes funciones:

a) Coordinar sus actividades con las entidades del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social para el desarrollo de las políticas respectivas y la aplicación de la Reforma Urbana. En especial coordinará con la Caja de Crédito

- Agrario, Industrial y Minero los planes de Subsidio Familiar de Vivienda con los programas de crédito de esa entidad para vivienda rural;
- b) Administrar los recursos nacionales del Subsidio Familiar de Vivienda en coordinación con las administraciones locales, para la construcción, adquisición, mejoramiento, reubicación, rehabilitación y legalización de títulos de la vivienda de interés social, de acuerdo con las normas previstas en el Capítulo II de la presente Ley;
 - c) Prestar asistencia técnica a los municipios, los distritos especiales, las Áreas metropolitanas y la Intendencia de San Andrés y Providencia o a las administraciones seccionales para el desarrollo de las políticas de vivienda de interés social y la aplicación de la Reforma Urbana;
 - d) Otorgar crédito a municipios, Fondos de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, organizaciones populares de vivienda y entidades ejecutoras, a través de intermediarios financieros o con garantías bancarias, para el desarrollo de programas de soluciones de vivienda de interés social,
 - e) Otorgar, excepcionalmente, créditos hipotecarios directamente o a través de intermediarios financieros, o con garantías bancarias, para el desarrollo de programas de soluciones de vivienda de interés social; o aquellos créditos de que trata el artículo 119 de la Ley 9 de 1989;
 - f) Fomentar las organizaciones populares de vivienda y prestarles asistencia técnica;
 - g) Investigar y desarrollar metodologías y tecnologías apropiadas para la ejecución de los programas de vivienda de interés social y de la Reforma Urbana;
 - h) Promover y fomentar centros de acopio de materiales de construcción y de herramientas destinados a soluciones de vivienda de interés social;
 - i) Ejecutar proyectos para el desarrollo de soluciones de vivienda de interés social dando prioridad a aquellos realizados en asocio de las administraciones locales o de las organizaciones populares de vivienda: y excepcionalmente, realizados directamente por el Instituto mediante expreso encargo de su Junta Directiva, aprobado con el voto favorable e indelegable del Ministro de Desarrollo;
 - j) Evaluar, con base en la política de vivienda de interés social, la participación de las Cajas de Compensación Familiar que concurran en la financiación del Subsidio Familiar de Vivienda. El resultado de esta evaluación deberá ser forzosamente tenido en cuenta por la Superintendencia de Subsidio Familiar;
 - k) Continuar desarrollando las funciones propias de Agente Especial en los casos de urbanizaciones objeto de toma de posesión o liquidación previstas en la Ley 66 de 1968;
 - l) Las demás funciones señaladas por la Ley 9a. de 1989 al Instituto de Crédito Territorial.

Para el desarrollo de su objeto y el cumplimiento de sus fines, el INURBE podrá celebrar encargos de gestión, sujeto al régimen de inhabilidades e incompatibilidades previstos en la Ley para los establecimientos públicos.

Artículo 15. El Banco Central Hipotecario, como integrante del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, tendrá por objeto captar ahorro y financiar con prioridad la compraventa de vivienda usada, la integración inmobiliaria, el reajuste de fierras, la rehabilitación de inquilinatos y los programas de remodelación, ampliación y subdivisión de vivienda También podrá realizar las operaciones autorizadas a las Corporaciones de Ahorro y

Vivienda, las operaciones de descuento y redescuento de que trata el artículo 119 de la Ley 9a. de 1989, para lo cual creará y administrará un fondo especial, canalizar los recursos de ahorro que el Gobierno decida aplicar a la financiación de la política de vivienda de interés social y prestar servicios financieros.

Facúltase a la Junta Monetaria para expedir el reglamento especial de colocaciones del Banco Central Hipotecario para el cumplimiento de su objeto. El Banco podrá continuar los programas de construcción y de fiducia inmobiliaria contratados antes de la vigencia de la presente Ley y excepcionalmente ejecutar proyectos de construcción de vivienda por encargo de su Junta Directiva con el voto favorable e indelegable del Ministro de Hacienda y Crédito Público y del Ministro de Desarrollo Económico.'

Artículo 16. Cuando el Gobierno o la Nación disponga que el Banco Central Hipotecario realice operaciones que le impliquen asumir costos no trasladables a los beneficiarios o la de conceder subsidios, deberá comprometerse previamente a la realización de la correspondiente operación, los recursos de los presupuestos públicos o de otras fuentes que cubran tales costos.

Artículo 17. A partir de la vigencia de esta Ley, los municipios, los distritos especiales, las Áreas metropolitanas y la Intendencia de San Andrés y Providencia podrán crear un Fondo municipal, distrital, metropolitano o intendencial, según el caso, de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana para la administración de las apropiaciones previstas en la Ley 61 de 1936 y demás disposiciones concordantes, y de los bienes y recursos de que trata el artículo 21 de la presente Ley.

El Fondo se manejará como una cuenta especial del presupuesto, con unidad de caja y personería jurídica sometido a las normas presupuestales y fiscales de la entidad territorial correspondiente.

La representación legal del Fondo podrá ser ejercida por el Jefe de la entidad territorial o por el Director designado para el efecto cuando se cree una entidad descentralizada para su administración Sin embargo, cuando el Fondo se cree adscrito a un organismo descentralizado de la respectiva entidad territorial, la representación legal será ejercida por el Jefe del organismo al cual se adscriba Fondo.

Artículo 18. Los Fondos de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana tendrán como objeto desarrollar la políticas de vivienda de interés social en las Áreas urbanas y rurales, aplicar la Reforma Urbana en los términos previstos por la Ley 9a. de 1989 y demás disposiciones concordantes, especialmente en lo que hace referencia a la vivienda de interés social, y promover las organizaciones populares de vivienda.

Artículo 19. Serán funciones de los Fondos de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, sin perjuicio de las otras que les asignen los Concejos municipales, distritales, las juntas metropolitanas o el Consejo Intendencial de San Andrés y Providencia, las siguientes:

a) Coordinar acciones con el INURBE y demás entidades del Sistema Nacional

de Vivienda de Interés Social para la ejecución de sus políticas. Especialmente coordinará con la Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero la ejecución de programas de soluciones de vivienda de interés social en el sector rural;

b) Canalizar recursos provenientes del Subsidio Familiar de Vivienda para aquellos programas adelantados con participación del municipio, del Distrito Especial, del Área metropolitana o de la Intendencia de San Andrés y Providencia;

c) Desarrollar directamente o en asocio con entidades autorizadas, programas de construcción, adquisición, mejoramiento, reubicación, rehabilitación y legalización de títulos de soluciones de vivienda de interés social;

d) Adquirir por enajenación voluntaria, expropiación o extinción del dominio, los inmuebles necesarios para la ejecución de planes de vivienda de interés social, la legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales, la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo, la rehabilitación de inquilinatos y la ejecución de proyectos de reajuste de tierras e integración inmobiliaria siempre que se trate de vivienda de interés de social;

e) Fomentar el desarrollo de las organizaciones populares de vivienda; Promover o establecer centros de acopio de materiales de construcción y de herramientas para apoyar programas de vivienda de interés social;

g) Otorgar créditos descontables o redescontables en el Banco Central Hipotecario según lo dispuesto en la Ley 9a. de 1989, para financiar programas de soluciones de vivienda de interés social.

Artículo 21. El patrimonio y los recursos de los Fondos de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana estarán constituidos por:

a) Al menos el cinco por ciento (5%) de los ingresos Corrientes municipales, previsto en el artículo lo. de la Ley 61 de 1936. La cesión del IVA se entenderá como ingreso corriente municipal;

b) EL producto de las multas previsto en el artículo 66 de la Ley 9a. de 1989;

c) El producto de la Contribución de Desarrollo Municipal previsto en la Ley 9a. de 1989, que fuere destinado por el municipio a fines relacionados con la vivienda de interés social;

d) El producto de sus operaciones, incluyendo rendimientos financieros y utilidades;

e) Las donaciones que reciba;

f) Los bienes muebles e inmuebles que adquiera a cualquier título;

g) Los bienes vacantes y terrenos ejidales que se encuentran en su jurisdicción y que están ubicados en las zonas previstas para vivienda de interés social en los Planes de Desarrollo, y

h) Los aportes, apropiaciones y traslados que le efectúen otras entidades públicas.

Artículo 22. Extiéndese a favor de las Fondos de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana el derecho de preferencia establecido en favor de los Bancos de Tierras por la Ley 9a. de 1989. Este derecho será ejercido por los Fondos con respecto a los inmuebles necesarios para cumplir su objeto y ejercer sus funciones.

Artículo 23. Los Departamentos, Intendencias y Comisarías prestarán asistencia técnica, administrativa y financiera a los municipios para la

	<p>constitución de los Fondos de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, así como respecto de la aplicación de los instrumentos administrativos, financieros y técnicos que en desarrollo de las normas previstas en la presente Ley requieran las entidades municipales.</p> <p>Artículo 24. Los Departamentos, Intendencias y Comisarías podrán concurrir a la financiación de programas de vivienda de interés social en asocio con los municipios, a través de convenios, transferencias, créditos, cofinanciación o cualquier modalidad definida por aquéllos conjuntamente con los municipios.</p> <p>Artículo 25. En el orden seccional se establecerá un Consejo de Vivienda de Interés Social presidido por el Gobernador, Intendente o Comisario, cuyo objetivo será asesorar a la Administración en las políticas, planes, programas y proyectos de apoyo a las entidades municipales y en la definición de las acciones que para estos efectos cumplirán las dependencias y organismos de la administración central y descentralizada del orden seccional..</p> <p>Artículo 26. Cuando se utilice la fiducia en garantía, para respaldar obligaciones derivadas de créditos destinados a la financiación de proyectos inmobiliarios, las entidades fiduciarias podrán emitir títulos de deuda como los considerados en la Ley 9a. de 1989, tomando como base un razonable porcentaje del mayor valor que con el tiempo adquiera el inmueble.</p> <p>Tales títulos se expedirán a solicitud del fideicomitente y otorgarán al beneficiario los mismos derechos derivados del contrato de fiducia mercantil</p> <p>Artículo 27. Los recursos previstos en el artículo 98 de la Ley 9a. de 1989 serán destinados por el INURBE a otorgar Subsidios Familiares de Vivienda conforme a lo dispuesto en la presente Ley.</p> <p>Artículo 28. Cédese la contribución de Desarrollo Municipal, de que trata el artículo 106 de la Ley 9a. de 1989, en favor de los Distritos Especiales, la Intendencia de San Andrés y Providencia y los Municipios en los cuales, está ubicada la totalidad o la mayor parte del inmueble afectado. Esta contribución podrá cancelarse mediante la dación en pago de parte del predio respectivo o con moneda corriente o mediante el endoso de títulos a los que se refiere el artículo 121 de la misma Ley.</p> <p>Están exentos del pago de la contribución los propietarios o poseedores de vivienda de interés social, los de predios urbanos con Área de lote mínimo que para el efecto se entiende de trescientos (300) metros cuadrados, y los que rehabiliten inmuebles existentes para aumentar la densidad habitacional en proyectos de renovación o remodelación urbana y reajuste o reintegro de tierras de los que trata la Ley 9a. de 1989. Los Municipios podrán variar, según las condiciones locales, el límite del Área del lote mínimo. (Ver documento 7)</p>
Ley No. 31 del 29 de diciembre de 1992	Por la cual se dictan las normas a las que deberá sujetarse el Banco de la República para el ejercicio de sus funciones, el Gobierno para señalar el régimen de cambio internacional, para la expedición de los Estatutos del Banco y para el ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y

control del mismo, se determinan las entidades a las cuales pasarán los Fondos de Fomento que administra el Banco y se dictan otras disposiciones.

Artículo 2. Fines. El Banco de la República a nombre del Estado velará por el mantenimiento de la capacidad adquisitiva de la moneda conforme a las normas previstas en el artículo 373 de la Constitución Política y en la presente Ley.

Artículo 4. Autoridad monetaria cambiaria y crediticia. La Junta Directiva del Banco de la República es la autoridad monetaria, cambiaria y crediticia y, como tal, cumplirá las funciones previstas en la Constitución y en esta Ley, mediante disposiciones de carácter general. Tales funciones se ejercerán en coordinación con la política económica general prevista en el programa macroeconómico aprobado por el Consejo Nacional de Política Económica y Social CONPES, siempre que ésta no comprometa la responsabilidad constitucional del Estado, por intermedio del Banco de la República, de velar por el mantenimiento de la capacidad adquisitiva de la moneda.

Artículo 5. Programa e informes al Congreso. Dentro de los diez días siguientes a la iniciación de cada período de sesiones ordinarias, la Junta Directiva del Banco a través de su Gerente presentará un informe al Congreso de la República, sobre la ejecución de las políticas monetaria, cambiaria y crediticia, en el cual se incluirán por lo menos, las directrices generales de las citadas políticas, una evaluación de los resultados logrados en el período anterior, y los objetivos, propósitos y metas de las mismas para el período subsiguiente y en el mediano plazo. Así mismo deberá presentar un informe sobre la política de administración y composición de las reservas internacionales y de la situación financiera del Banco y sus perspectivas.

En todo caso, si en el curso de un período llegare a producirse un cambio sustancial en las mencionadas políticas respecto de lo informado por el Gerente General al Congreso, deberá presentarse un informe adicional al Congreso en un plazo máximo de quince (15) días en el cual se señale el origen de la situación y se expliquen las medidas adoptadas.

El Congreso podrá solicitar del Banco de la República los demás informes que requiera para el cabal cumplimiento de sus funciones.

Así mismo, podrán citarse a las Comisiones Terceras de Senado y Cámara al Gerente General y a los miembros de la Junta Directiva del Banco de la República con el fin de que expliquen el contenido del informe y las decisiones adoptadas, conforme a lo previsto en los artículos 233 y 249 de la Ley 5a. de 1992.

Parágrafo. Los informes de que tratan los incisos 1o. y 2o. de este artículo deberán presentarse por el Gerente General a las Comisiones Terceras de Senado y Cámara en sesiones exclusivas citadas para tal efecto que se celebrarán dentro del período determinado en este artículo. El incumplimiento será causal de mala conducta. Las Comisiones deberán debatir y evaluar los informes recibidos y entregarán sus conclusiones a las Plenarias respectivas, dentro del mes siguiente a la presentación de los informes

Artículo 16. Atribuciones. Al Banco de la República le corresponde estudiar y adoptar las medidas monetarias, crediticias y cambiarias para regular la circulación monetaria y en general la liquidez del mercado financiero y el normal funcionamiento de los pagos internos y externos de la economía, velando por la estabilidad del valor de la moneda. Para tal efecto, la Junta Directiva podrá:

a) Fijar y reglamentar el encaje de las distintas categorías de establecimientos de crédito y en general de todas las entidades que reciban depósitos a la vista, a término o de ahorro, señalar o no su remuneración y establecer las sanciones por infracción a las normas sobre esta materia. Para estos efectos, podrán tenerse en cuenta consideraciones tales como la clase y plazo de la operación sujeta a encaje. El encaje deberá estar representado por depósitos en el Banco de la República o efectivo en caja.

b) Disponer la realización de operaciones en el mercado abierto con sus propios títulos, con títulos de deuda pública o con los que autorice la Junta Directiva, en estos casos en moneda legal o extranjera, determinar los intermediarios para estas operaciones y los requisitos que deberán cumplir éstos. En desarrollo de esta facultad podrá disponer la realización de operaciones de reporto (repos) para regular la liquidez de la economía.

c) Señalar, mediante normas de carácter general, las condiciones financieras a las cuales deberán sujetarse las entidades públicas autorizadas por la ley para adquirir o colocar títulos con el fin de asegurar que estas operaciones se efectúen en condiciones de mercado. Sin el cumplimiento de estas condiciones los respectivos títulos no podrán ser ofrecidos ni colocados.

d) Señalar, en situaciones excepcionales y por períodos que sumados en el año no excedan de ciento veinte (120) días, límites de crecimiento a la cartera y a las demás operaciones activas que realicen los establecimientos de crédito, tales como avales, garantías y aceptaciones.

e) Señalar en situaciones excepcionales y por períodos que sumados en el año no excedan de ciento veinte (120) días, las tasas máximas de interés remuneratorio que los establecimientos de crédito pueden cobrar o pagar a su clientela sobre todas las operaciones activas y pasivas, sin inducir tasas reales negativas. Las tasas máximas de interés que pueden convenirse en las operaciones en moneda extranjera continuarán sujetas a las determinaciones de la Junta Directiva. Estas tasas podrán ser diferentes en atención a aspectos tales como la clase de operación, el destino de los fondos y el lugar de su aplicación.

Los establecimientos de crédito que cobren tasas de interés en exceso de las señaladas por la Junta Directiva estarán sujetos a las sanciones administrativas que establezca la Junta en forma general para estos casos.

f) Fijar la metodología para la determinación de los valores en moneda legal de la Unidad de Poder Adquisitivo Constante -UPAC-.

g) Regular el crédito interbancario para atender requerimientos transitorios de liquidez de los establecimientos de crédito.

h) Ejercer las funciones de regulación cambiaria previstas en el párrafo 1o. del artículo 3o. y en los artículos 5o. a 13, 16, 22, 27, 28 y 31 de la Ley 9a. de 1991.

i) Disponer la intervención del Banco de la República en el mercado cambiario como comprador o vendedor de divisas, o la emisión y colocación de títulos representativos de las mismas. Igualmente, determinar la política de manejo de la tasa de cambio, de común acuerdo con el Ministro de Hacienda y Crédito

	<p>Público. En caso de desacuerdo, prevalecerá la responsabilidad constitucional del Estado de velar por el mantenimiento de la capacidad adquisitiva de la moneda.</p> <p>j) Emitir concepto previo favorable para la monetización de las divisas originadas en el pago de los excedentes transitorios de que trata el artículo 31 de la Ley 51 de 1990.</p> <p>k) Emitir concepto, cuando lo estime necesario y durante el trámite legislativo, sobre la cuantía de los recursos de crédito interno o externo incluida en el proyecto de presupuesto con el fin de dar cumplimiento al mandato previsto en el artículo 373 de la Constitución Política.</p> <p>Parágrafo 1. Las funciones previstas en este artículo se ejercerán por la Junta Directiva del Banco de la República sin perjuicio de las atribuidas por la Constitución y la ley al Gobierno Nacional.</p> <p>Parágrafo 2. La Tesorería General de la República no se podrá manejar con criterio de control monetario.</p> <p>Artículo 20. Tasa de interés bancario corriente y liquidación de la upac. La Junta Directiva podrá solicitar al Superintendente Bancario la certificación de la tasa de interés bancario corriente cuando por razones de variaciones sustanciales de mercado ello sea necesario.</p> <p>El Banco de la República calculará mensualmente e informará con idéntica periodicidad a las corporaciones de ahorro y vivienda, para cada uno de los días del mes siguiente, los valores en moneda legal de la Unidad de Poder Adquisitivo Constante -UPAC, según la metodología correspondiente.</p> <p>Artículo 56. Casa de moneda. La Casa de Moneda y las Agencias de compra de oro con todos sus bienes pasarán a ser propiedad del Banco de la República. El Banco y el Gobierno Nacional celebrarán el respectivo contrato. El Banco pagará por la adquisición de tales bienes mediante la cesión al gobierno de las acciones que posee en el Banco Central Hipotecario.</p> <p>El contrato a que se refiere este artículo solamente requiere para su validez y perfeccionamiento de la firma de las partes. (Ver documento 8)</p>
<p>Ley No. 101 del 23 de diciembre de 1993</p>	<p>Ley General de Desarrollo Agropecuario y Pesquero</p> <p>Artículo 1. Propósito de esta ley. Esta ley desarrolla los artículos 64, 65 y 66 de la Constitución Nacional. En tal virtud se fundamenta en los siguientes propósitos que deben ser considerados en la interpretación de sus disposiciones, con miras a proteger el desarrollo de las actividades agropecuarias y pesqueras, y promover el mejoramiento del ingreso y calidad de vida de los productores rurales:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Otorgar especial protección a la producción de alimentos. 2. Adecuar el sector agropecuario y pesquero a la internacionalización de la economía, sobre bases de equidad, reciprocidad y conveniencia nacional. 3. Promover el desarrollo del sistema agroalimentario nacional. 4. Elevar la eficiencia y la competitividad de los productos agrícolas, pecuarios y pesqueros mediante la creación de condiciones especiales.

5. Impulsar la modernización de la comercialización agropecuaria y pesquera.
 6. Procurar el suministro de un volumen suficiente de recursos crediticios para el desarrollo de las actividades agropecuarias y pesqueras, bajo condiciones financieras adecuadas a los ciclos de las cosechas y de los precios, al igual que a los riesgos que gravitan sobre la producción rural.
 7. Crear las bases de un sistema de incentivos a la capitalización rural y a la protección de los recursos naturales.
 8. Favorecer el desarrollo tecnológico del agro, al igual que la prestación de la asistencia técnica a los pequeños productores, conforme a los procesos de descentralización y participación.
 9. Determinar las condiciones de funcionamiento de las cuotas y contribuciones parafiscales para el sector agropecuario y pesquero.
 10. Establecer los Fondos de Estabilización de Precios de Productos Agropecuarios y Pesqueros.
 11. Propender por la ampliación y fortalecimiento de la política social en el sector rural.
 12. Fortalecer el subsidio familiar campesino.
 13. Garantizar la estabilidad y claridad de las políticas agropecuarias y pesqueras en una perspectiva de largo plazo.
 14. Estimular la participación de los productores agropecuarios y pesqueros, directamente o a través de sus organizaciones representativas, en las decisiones del Estado que los afecten.
- Parágrafo.** Para efectos de esta Ley la explotación forestal y la reforestación comerciales se consideran actividades esencialmente agrícolas.

Artículo 15. Financiamiento de adquisición de tierras y vivienda rural por las corporaciones de ahorro y vivienda. Autorízase a las Corporaciones de Ahorro y Vivienda para crear sistemas especiales de crédito para la adquisición de tierras y vivienda rural, con plazos hasta de treinta (30) años, los cuales podrán ser otorgados bajo las reglas del Sistema de Poder Adquisitivo Constante, UPAC.

Las Corporaciones de Ahorro y Vivienda tendrán acceso a las líneas de redescuento que para estos efectos se establezcan en el Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario.

Artículo 16. Financiamiento de la adquisición de tierras. Autorízase a los demás establecimientos de crédito para crear sistemas especiales para financiar con plazos de hasta treinta (30) años, la adquisición de tierras destinadas a la explotación agropecuaria y acuícola. La amortización de estos créditos se efectuará bajo cualquier sistema de capitalización de interés, que garantice la preservación de su valor real, incluidas las Unidades de Poder Adquisitivo Constante UPAC.

La Comisión Nacional de Crédito Agropecuario fijará las condiciones bajo las cuales FINAGRO redescontará estas operaciones.

Artículo 18. Los montos anuales de garantías que emita el Fondo en desarrollo de este artículo deberán contar con la aprobación previa del CONFIS. A partir de 1994, el Fondo deberá hacer una evaluación anual de los siniestros que puedan ocurrir en el siguiente año y los ya ocurridos en el año en curso, y

	<p>solicitarle al Ministerio de Agricultura incorporar al Presupuesto General de la Nación los recursos necesarios para cubrir estos pagos netos del valor de las primas recibidas y por recibir.</p> <p>Artículo 20. El Fondo Agropecuario de Garantías respaldará preferencialmente las solicitudes de crédito de los campesinos de las zonas apartadas y de difícil acceso del país, que no puedan facilitar a las entidades bancarias y financieras las prendas y garantías exigidas para un préstamo ordinario. La Comisión Nacional de Crédito Agropecuario fijará las condiciones de cuantía y requisitos para obtener este beneficio.</p> <p>Artículo 73. Creación de la caja de compensación familiar campesina. Créase la Caja de Compensación Familiar Campesina como una corporación de subsidio familiar y como persona jurídica sin ánimo de lucro, perteneciente al sector agropecuario y vinculada al Ministerio de Agricultura. La Corporación se regirá por las normas del Código Civil que regulan esta clase de instituciones, cumplirá funciones de seguridad social y operará en conformidad con las disposiciones legales relativas al subsidio familiar. El régimen de sus actos y contratos será el usual entre particulares consagrado en el derecho privado y sus trabajadores serán particulares.</p> <p>La Superintendencia de Subsidio Familiar ejercerá su supervisión y control.</p> <p>Artículo 74. La Caja de Compensación Familiar Campesina sustituirá de pleno derecho a la Unidad de Negocios de Subsidio Familiar de la Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero, en las actividades relacionadas con el subsidio familiar del sector primario que dicha Unidad viene cumpliendo, en los términos establecidos en la presente Ley.</p> <p>La Caja de Compensación Familiar Campesina tendrá cobertura nacional y ejercerá estas actividades prioritariamente en el sector primario, ya sea directamente, o en asociación con otras entidades, o mediante contratos con terceros. Sin embargo, podrá actuar como caja de compensación familiar en cualquier otro sector.</p> <p>La Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero, facilitará el desarrollo de las actividades de la Corporación, a través de su red de oficinas en todo el país, en los términos que se acuerden en el contrato que suscribirán para el efecto.</p> <p>Parágrafo. Se entiende por sector primario aquel en el cual se realizan actividades de agricultura, silvicultura, ganadería mayor y menor, pesca, avicultura, apicultura, minería y actividades afines. La Caja podrá canalizar y ejecutar los subsidios a la demanda legalmente establecidos, en los aspectos que constituyen su objeto. La aprobación de los presupuestos anuales de la caja deberá contar con el voto favorable del Ministro de Agricultura o su delegado, en el Consejo Directivo. (Ver documento 9)</p>
Ley No. 223 del 20 de diciembre	<p>Por la cual se expiden normas sobre racionalización tributaria y se dictan otras disposiciones</p> <p>Artículo 11. El artículo 443-1 del Estatuto Tributario quedará así:</p>

de 1995	<p>"Artículo 443-1. Responsabilidad En Los Servicios Financieros. En el caso de los servicios financieros son responsables, en cuanto a los servicios gravados, los establecimientos bancarios, las corporaciones financieras, las corporaciones de ahorro y vivienda, las compañías de financiamiento comercial, los almacenes generales de depósito y las demás entidades financieras o de servicios financieros sometidos a la vigilancia de la Superintendencia Bancaria de naturaleza comercial o cooperativa, con excepción de las sociedades administradoras de fondos de pensiones y cesantías y los institutos financieros de las entidades departamentales y territoriales.</p> <p>Igualmente son responsables aquellas entidades que desarrollen habitualmente operaciones similares a las de las entidades señaladas en el inciso anterior, estén o no sometidas a la vigilancia del Estado".</p> <p>Artículo 13. Modifícanse los siguientes numerales del artículo 476 del Estatuto Tributario, y adiciónanse los numerales 14, 15, 16, 17 y 18:</p> <p>"3. Los intereses sobre operaciones de crédito, siempre que no formen parte de la base gravable señalada en el artículo 447, las comisiones de los comisionistas de bolsa, los servicios de administración de fondos del Estado, el arrendamiento financiero (leasing). Los servicios vinculados con la seguridad social de acuerdo con lo previsto en la Ley 100 de 1993.</p> <p>Artículo 14. El artículo 468 del estatuto tributario quedará así:</p> <p>"Artículo 468. Tarifa general del impuesto sobre las ventas. La tarifa general del impuesto sobre las ventas es el dieciséis por ciento (16%), para los años de 1996, 1997, 1998 y en adelante.</p> <p>Esta tarifa también se aplicará a los servicios, con excepción de los excluidos expresamente. Igualmente la tarifa general será aplicable a los bienes de que tratan los artículos 446, 469 y 474.</p> <p>Del dieciséis por ciento (16%), que aquí se fija, dos y medio por ciento (2.5%) puntos porcentuales, descontadas las transferencias a las entidades territoriales a que hace referencia los artículos 356 y 357 de la Constitución Política, se asignarán exclusivamente para gastos de inversión social, según lo previsto en el numeral 2o., del artículo 359 de la misma Constitución, atendiendo los siguientes destinos y proporciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Al menos el treinta por ciento (30%) para gastos del régimen subsidiario de salud, establecido por la Ley 100 de 1993, hogares comunitarios y para educación preescolar, primaria, secundaria y media, preferencialmente de aquellos departamentos o distritos cuyo situado fiscal por habitante pobre esté por debajo del promedio nacional y para los gastos de los hogares de bienestar y otros programas dirigidos a la infancia, madres comunitarias para completar el valor de la UPC del régimen subsidiado de que trata la Ley 100 de 1993 con el fin de que las madres y padres comunitarios, trabajadoras y trabajadores solidarios de los hogares comunitarios del Instituto de Bienestar Familiar puedan afiliarse al Instituto de Seguros Sociales o empresa promotora de salud que éstas escojan de manera tal que les permita recibir los beneficios que establece el régimen contributivo contemplado en dicha ley, para incrementar el valor de la beca de las madres y padres comunitarios trabajadoras y trabajadores solidarios de los hogares comunitarios del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar. 2. Al menos el treinta por ciento (30%) para los recursos que demande el gasto social rural, que comprende desarrollo rural campesino, indígena y de comunidades negras, y programa Plante, vivienda social rural, igualmente parte
---------	---

de estos recursos se destinarán al subsidio de crédito para pequeños productores campesinos en zonas que se identifiquen como notoriamente deprimidas, de acuerdo con la reglamentación que al respecto establezca el gobierno, en los términos señalados en el plan de desarrollo.

En todo caso, de los recursos a que se refiere este numeral segundo, se asignará, como mínimo el siete por ciento (7%) para vivienda rural, programa Vivir Mejor. Respetando la radicación de los proyectos en la Caja Agraria. <La siguiente frase fue adicionada por el artículo 59 de la Ley 383 de 1997:> Atendiendo prioritariamente las regiones y comunidades señaladas como de alto riesgo de Chagas por parte del Ministerio de Salud.

Y un mínimo del diez por ciento (10%) sobre dos puntos porcentuales del dieciséis por ciento (16%) del IVA, durante dos vigencias fiscales consecutivas a partir de 1996, se aplicará a la atención y alivio de las deudas contraídas por los caficultores para el desarrollo de su actividad, antes del 31 de diciembre de 1994 con Bancafé, la Caja Agraria y el Fondo Nacional del Café, y cuyo capital original no exceda los tres millones de pesos (\$ 3.000.000). Y medio punto porcentual del dieciséis por ciento (16%) del IVA, para atender a los demás sectores agrícolas deprimidos.

3. Un mínimo del veinte por ciento (20%) para cubrir los subsidios de los sectores correspondientes a los estratos residenciales 1, II y III del sector eléctrico, subtransmisión, transformación, distribución y corrección de pérdidas negras y técnicas, Ley 143 de 1994, para subsidiar los estratos residenciales I, II, III en la instalación y conexión al sistema del uso de gas domiciliario Ley 142 de 1994, para transporte en los programas de masificación de gas natural, para subsidiar y prestar el servicio del agua potable en los sectores rurales.

4. Al menos el diez por ciento (10%) para los fondos de pensiones oficiales del orden nacional, departamental, distrital y municipal.

5. <Numeral subrogado por el artículo 64 de la Ley 383 de 1997. El nuevo texto es el siguiente:> Al menos el tres por ciento (3%) para la prevención, promoción, diagnóstico, tratamiento médico quirúrgico y rehabilitación integral, incluidos trasplantes en los casos que sean indicados, de las enfermedades cardiovasculares, diabetes, hematológicas, hepáticas, oncológicas, renales y plástica reconstructivas, de los niños de padres de escasos recursos, programa que será ejecutado por el Ministerio de Salud.

6. <Numeral subrogado por el artículo 64 de la Ley 383 de 1997. El nuevo texto es el siguiente:> Dos por ciento (2%) para desarrollar programas para la tercera edad diferentes al programa Revivir, para el mejoramiento de las instituciones de salud mental del país y la atención de inimputables y para programas de discapacidad de los niños de padres de escasos recursos y de rehabilitación psicosocial de los niños.

"Parágrafo 1. Los porcentajes o las proporciones establecidas en este artículo se revisarán cada dos (2) años contados desde la vigencia de la presente ley. Así mismo, el Gobierno Nacional dispondrá de los excedentes no comprometidos para financiar otros rubros o programas de inversión social.

"Parágrafo 2. Para el estricto cumplimiento de este artículo se designará una comisión de seguimiento y control, compuesta por el Gobierno Nacional, sendos representantes del sector productivo y del sector social, y por dos (2) miembros de cada una de las comisiones terceras, quintas y séptimas del Senado de la República, y tres (3) de la Cámara de Representantes respectivamente.

"Parágrafo 3. El Ministerio de Hacienda debe presentar a la comisión de seguimiento un informe semestral sobre el recaudo del IVA y sobre la ejecución

de las destinaciones específicas presentadas en este artículo.

"Parágrafo 4. En el caso de contratos con entidades públicas, cuyas licitaciones hayan sido adjudicadas con anterioridad a la vigencia de esta ley, se continuará aplicando la tarifa vigente en la fecha de adjudicación de la licitación".

Artículo 38. Adiciónase el Estatuto Tributario con el siguiente artículo:

"Artículo 616-2. Casos en los cuales no se requiere la expedición de factura. No se requerirá la expedición de factura en las operaciones realizadas por bancos, corporaciones financieras, corporaciones de ahorro y vivienda y las compañías de financiamiento comercial. Tampoco existirá esta obligación en las ventas efectuadas por los responsables del régimen simplificado, y cuando se trate de la enajenación de bienes producto de la actividad agrícola o ganadera por parte de personas naturales, cuando la cuantía de esta operación sea inferior a dos millones de pesos (\$ 2.000.000 valor año base 1995), y en los demás casos que se señale el gobierno Nacional".

Artículo 43. Compensación de saldos a favor. El parágrafo del artículo 815 del Estatuto Tributario quedará así:

"Parágrafo. Cuando se trate de responsables del impuesto sobre las ventas, la compensación de saldos a favor originados en la declaración del impuesto sobre las ventas, sólo podrá ser solicitada por aquellos responsables de los bienes y servicios de que trata el artículo 481, y por aquellos que hayan sido objeto de retención.

Tendrán derecho a compensación, las entidades que hubieren pagado impuesto sobre las ventas en la adquisición de materiales de construcción para vivienda de interés social, cuyos planes estén debidamente aprobados por el Inurbe, o por quien éste organismo delegue. También tendrán derecho a la compensación aquí prevista, las cooperativas, organizaciones no gubernamentales y otras entidades sin ánimo de lucro, que realicen planes de autoconstrucción, previamente aprobados por el Inurbe o su delegado.

Están exentas del impuesto sobre las ventas, y en consecuencia dan lugar a compensación, las ventas de materiales destinados a autoconstrucción, que realicen las cooperativas, organizaciones no gubernamentales y otras entidades sin ánimo de lucro mencionadas en el inciso anterior, siempre que se efectúen a personas naturales, y que el valor individual no exceda del equivalente a un salario mínimo mensual, en los términos y con el cumplimiento de los requisitos que señale el reglamento.

Está exento del impuesto sobre las ventas, con derecho a compensación, el alambre de púas".

Artículo 49. Devolución de saldos a favor. El artículo 850 del Estatuto Tributario quedará así:

"Artículo 850. Devolución de saldos a favor. Los contribuyentes o responsables que liquiden saldos a favor en sus declaraciones tributarias podrán solicitar su devolución.

"La Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales deberá devolver oportunamente a los contribuyentes, los pagos en exceso o de lo no debido, que éstos hayan efectuado por concepto de obligaciones tributarias y aduaneras, cualquiera que fuere el concepto del pago, siguiendo el mismo procedimiento que se aplica para las devoluciones de los saldos a favor.

"Parágrafo. Cuando se trate de responsables del impuesto sobre las ventas, la devolución de saldos a favor originados en la declaración del impuesto sobre las ventas, sólo podrá ser solicitada por aquellos responsables de los bienes y servicios de que trata el artículo 481, y por aquellos que hayan sido objeto de retención.

"Tendrán derecho a la devolución del impuesto sobre las ventas pagado en la adquisición de materiales de construcción para vivienda de interés social, las entidades cuyos planes estén debidamente aprobados por el Inurbe, o por quien este organismo delegue. También tendrán derecho a la devolución aquí prevista, las cooperativas, organizaciones no gubernamentales y otras entidades sin ánimo de lucro, que realicen planes de autoconstrucción, previamente aprobados por el Inurbe, o su delegado.

"Están exentas del impuesto sobre las ventas, y en consecuencia dan lugar a devolución, las ventas de materiales destinados a autoconstrucción, que realicen las cooperativas, organizaciones no gubernamentales y otras entidades sin ánimo de lucro mencionadas en el inciso anterior, siempre que se efectúen a personas naturales, y que el valor individual no exceda del equivalente a un salario mínimo mensual, en los términos y con el cumplimiento de los requisitos que señale el reglamento.

"Está exento del impuesto sobre las ventas, con derecho a devolución, el alambre de púas".

Artículo 73. Utilidad en la enajenación de inmuebles. El artículo 71 del Estatuto Tributario quedará así:

"Artículo 71. Utilidad en la enajenación de inmuebles. Para determinar la utilidad en la enajenación de bienes inmuebles que tengan el carácter de activos fijos, se restará al precio de venta el costo fiscal, establecido de acuerdo con las alternativas previstas en este capítulo.

"Cuando se trate de inmuebles adquiridos mediante contratos de arrendamiento financiero o leasing, retroarriendo o lease-back, que hayan sido sometidos al tratamiento previsto en el numeral 1o., del artículo 127-1 del Estatuto Tributario, el costo de enajenación para el arrendatario adquirente será el de adquisición, correspondiente a la opción de compra y a la parte capitalizada de los cánones, más las adiciones y mejoras, las contribuciones de valorización pagadas y los ajustes por inflación, cuando haya lugar a ello".

Artículo 88. Contratos leasing. Adiciónase el Estatuto Tributario con el siguiente artículo:

"Artículo 127-1. Contratos de leasing. Los contratos de arrendamiento financiero

o leasing con opción de compra, que se celebren a partir del 1o., de enero de 1996, se registrarán para efectos contables y tributarios por las siguientes reglas:

"1. Los contratos de arrendamiento financiero de inmuebles, cuyo plazo sea igual o superior a 60 meses; de maquinaria, equipo, muebles y enseres, cuyo plazo sea igual o superior a 36 meses; de vehículos de uso productivo y de equipo de computación, cuyo plazo sea igual o superior a 24 meses; serán considerados como un arrendamiento operativo. Lo anterior significa, que el arrendatario registrará como un gasto deducible la totalidad del canon de arrendamiento causado, sin que deba registrar en su activo o su pasivo, suma alguna por concepto del bien objeto de arriendo. Cuando los inmuebles objeto de arrendamiento financiero incluyan terreno, la parte del contrato correspondiente al terreno se registrará por lo previsto en el siguiente numeral.

"2. Los contratos de arrendamiento financiero de inmuebles, en la parte que correspondan a terreno, cualquiera que sea su plazo; los contratos de "leaseback" o retroarriendo, cualquiera que sea el activo fijo objeto de arrendamiento y el plazo de los mismos; y los contratos de arrendamiento financiero que versen sobre los bienes mencionados en el numeral anterior, pero cuyos plazos sean inferiores a los allí establecidos; tendrán para efectos contables y tributarios, el siguiente tratamiento:

"a) Al inicio del contrato, el arrendatario deberá registrar un activo y un pasivo por el valor total del bien objeto de arrendamiento. Esto es, por una suma igual al valor presente de los cánones y opciones de compra pactados, calculado a la fecha de iniciación del contrato, y a la tasa pactada en el mismo. La suma registrada como pasivo por el arrendatario, debe coincidir con la registrada por el arrendador como activo monetario, en la cuenta de bienes dados en leasing. En el evento de que el arrendatario vaya a hacer uso del descuento del impuesto a las ventas previsto en el artículo 258-1 del Estatuto Tributario, deberá reclasificar el activo en tal monto, para registrar el impuesto a las ventas a descontar como un anticipo del impuesto de renta;

"b) El valor registrado en el activo por el arrendatario, salvo la parte que corresponda al impuesto a las ventas que vaya a ser descontado, tendrá la naturaleza de activo no monetario, sometido a ajustes por inflación. En el caso de que el bien objeto de arrendamiento financiero sea un activo depreciable o amortizable, el activo no monetario registrado por el arrendatario se depreciará o amortizará, utilizando las mismas reglas y normas que se aplicarían si el bien arrendado fuera de su propiedad, es decir, teniendo en cuenta la vida útil del bien arrendado. En el caso de que el bien arrendado sea un activo no depreciable o no amortizable, el arrendatario no podrá depreciar el activo no monetario registrado en su contabilidad;

"c) Los cánones de arrendamiento causados a cargo del arrendatario, deberán descomponerse en la parte que corresponda a abono a capital y la parte que corresponda a intereses o costo financiero. La parte correspondiente a abonos de capital, se cargará directamente contra el pasivo registrado por el arrendatario, como un menor valor de éste. La parte de cada canon correspondiente a intereses o costo financiero, será un gasto deducible para arrendatario.

"Para los efectos de este literal, el contrato debe estipular, tanto el valor del bien en el momento de su celebración, incluyendo el impuesto sobre las ventas, como la parte del valor de los cánones periódicos pactados que corresponde a

cada uno de los conceptos de financiación y amortización de capital;

"d) Al momento de ejercer la opción de compra, el valor pactado para tal fin se cargará contra el pasivo del arrendatario, debiendo quedar éste en ceros. Cualquier diferencia se ajustará contra los resultados del ejercicio. En el evento de que el arrendatario no ejerza la opción de compra, se efectuarán los ajustes en su renta y patrimonio, deduciendo en la declaración de renta del año en que haya finalizado el contrato, la totalidad del saldo por depreciar del activo no monetario registrado por el arrendatario. Por su parte, el arrendador hará los ajustes del caso, y

"e) Los valores determinados de acuerdo con los literales anteriores, serán utilizados por el arrendatario para: declarar el valor patrimonial del activo; realizar el cálculo de la depreciación, cuando ella sea procedente; aplicar los ajustes por inflación; determinar el saldo del pasivo y su amortización; y, calcular el monto de los costos financieros deducibles.

"3. Para el arrendador, en cualquiera de los casos aquí contemplados, los activos dados en leasing tendrán la naturaleza de activos monetarios. El arrendador deberá incluir en sus declaraciones de renta la totalidad de los ingresos generados por los contratos de arrendamiento. Para tal efecto, se entiende por ingresos generados por el contrato de arrendamiento, la parte de los cánones que corresponda a intereses o ingresos financieros, así como los demás ingresos que se deriven del contrato.

"4. El descuento del impuesto a las ventas de que trata el artículo 258-1, solamente podrá ser tomado por el arrendatario del contrato de leasing. El impuesto a las ventas liquidado al momento de la compra del bien, deberá registrarse por parte del arrendador, como mayor valor del bien dado en leasing, salvo que el impuesto haya sido pagado total o parcialmente por el arrendatario al momento de la celebración del contrato. En este último evento, el arrendador registrará como activo dado en leasing el valor total del bien, disminuido en la parte del impuesto sobre las ventas que haya sido cancelada por el arrendatario.

"5. Los registros contables y fiscales a que se refiere el presente artículo, en nada afectan la propiedad jurídica y económica de los bienes arrendados, la cual, hasta tanto no se ejerza la opción de compra pactada, seguirá siendo del arrendador.

"Parágrafo 1. Para los efectos de este artículo, se entiende por contrato de "lease back" o retroarriendo, aquel contrato de arrendamiento financiero que cumpla las siguientes dos características:

"a) Que el proveedor del bien objeto de arrendamiento y el arrendatario del bien, sean la misma persona o entidad, y

"b) Que el activo objeto del arrendamiento financiero tenga la naturaleza de activo fijo para el proveedor.

"Parágrafo 2. El presente artículo no se aplica a los contratos de leasing internacional de helicópteros y aerodinós de servicio público y de fumigación, al cual se refiere el Decreto-Ley 2816 de 1991.

"Parágrafo 3. Únicamente tendrán derecho al tratamiento previsto en el numeral 1o., del presente artículo, los arrendatarios que presenten a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior al gravable, un patrimonio bruto inferior a cinco mil millones de pesos (\$5.000.000.000). Quienes no cumplan con estos requisitos, deberán someter los contratos de leasing al tratamiento previsto en el numeral

2o., del presente artículo. Los valores aquí señalados se actualizarán de acuerdo con el artículo 868 del Estatuto Tributario.

"Parágrafo 4. Todos los contratos de arrendamiento financiero o leasing con opción de compra, que se celebren a partir del 1o., de enero del año 2006 deberán someterse al tratamiento previsto en el numeral 2o., del presente artículo, independientemente de la naturaleza del arrendatario".

Artículo 89. Leasing en proyectos de infraestructura. Los contratos de arrendamiento financiero, o leasing, celebrados en un plazo igual o superior a 12 años y que desarrollen, proyectos de infraestructura de los sectores transporte, energético, telecomunicaciones, agua potable y saneamiento básico, serán considerados como arrendamiento operativo; en consecuencia el arrendatario podrá registrar como un gasto deducible la totalidad del canon de arrendamiento causado, sin que deba registrar en su activo o pasivo suma alguna por concepto del bien objeto de arriendo, a menos que se haga uso de la opción de compra.

La amortización de los bienes sujetos a los contratos de leasing no será inferior al plazo pactado en dichos contratos.

En los contratos de concesión el término del arrendamiento financiero será igual al contrato celebrado con el Estado colombiano para efectos de desarrollar los mencionados proyectos en los sectores de infraestructura citados.

Parágrafo. Los contratos de arrendamiento financiero, o leasing, previstos en este artículo, no podrán celebrarse sino dentro de los doce (12) años siguientes a la vigencia de la presente ley; a partir de esa fecha se regirán por los términos y condiciones previstos en el artículo 127-1 de este Estatuto.

Artículo 94. Exclusiones de la renta presuntiva. El artículo 191 del Estatuto Tributario quedará así:

"Artículo 191. Exclusiones de la renta presuntiva. De la presunción establecida en el artículo 188 se excluyen el Instituto de Mercadeo Agropecuario, Idema, y las entidades del régimen especial de que trata el artículo 19. Tampoco están sujetas a la renta presuntiva las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, ni los fondos de inversión, de valores, comunes, de pensiones o de cesantías contemplados en los artículos 23-1 y 23-2 de este Estatuto. Tampoco están sometidas a renta presuntiva las sociedades en concordato o en proceso de liquidación, ni las empresas dedicadas al transporte masivo de pasajeros por el sistema de tren metropolitano.

"Para la reducción de la renta presuntiva prevista en el artículo 192 del Estatuto Tributario, se tendrá en cuenta de manera preferencial la situación del sector agropecuario.

"Antes de finalizar cada año gravable, de oficio o a solicitud de parte, el gobierno determinará por decreto los sectores económicos que han sido afectados en forma significativa en su rentabilidad, como resultado de políticas económicas del gobierno, de situaciones de crisis del mercado nacional o internacional, o del contrabando o de alteraciones graves del orden público, estableciendo la exoneración o reducción de la renta presuntiva para el respectivo año gravable

	<p>para cada sector.</p> <p>"Exclúyense de la base que se toma en cuenta para calcular la renta presuntiva, los primeros cien millones (\$100.000.000) del valor de la vivienda de habitación del contribuyente".</p> <p>Artículo 105. Valor patrimonial de los bienes adquiridos por leasing. Adiciónase el Estatuto Tributario con el siguiente artículo:</p> <p>"Artículo 267-1. Valor patrimonial de los bienes adquiridos por leasing. En los contratos de arrendamiento financiero o leasing con opción de compra, los bienes deben ser declarados por el arrendatario o usuario, siguiendo las reglas previstas en el artículo 127-1 de este Estatuto, siempre que el usuario o arrendatario esté sometido al procedimiento previsto en el numeral 2o., de tal artículo".</p> <p>Artículo 124. Disminución por financiación de vivienda o gastos de salud y educación. Adiciónase el artículo <u>387</u> del Estatuto Tributario con el siguiente parágrafo:</p> <p>"Parágrafo 2. Cuando se trate del procedimiento de retención número dos, el valor que sea procedente disminuir mensualmente, determinado en la forma señalada en el presente artículo, se tendrá en cuenta tanto para calcular el porcentaje fijo de retención semestral, como para determinar la base sometida a retención".</p> <p>Artículo 171. Utilidad en venta de inmuebles. El artículo 37 del Estatuto Tributario quedará así:</p> <p>"Artículo 37. Utilidad en venta de inmuebles. Cuando, mediante negociación directa y por motivos definidos previamente por la ley como de interés público o de utilidad social, o con el propósito de proteger el ecosistema a juicio del Ministerio del Medio Ambiente, se transfieran bienes inmuebles que sean activos fijos entidades públicas y/o mixtas en las cuales tenga mayor participación el Estado, la utilidad obtenida será ingreso no constitutivo de renta ni de ganancia ocasional. Igual tratamiento se aplicará cuando los inmuebles que sean activos fijos se transfieran a entidades sin ánimo de lucro, que se encuentren obligadas por ley a construir vivienda social</p> <p>Artículo 255. Adiciónase el Estatuto Tributario con el siguiente artículo: "Artículo 47-2. Las primas de localización y vivienda, pactadas hasta el 31 de Julio de 1995, no constituyen renta ni ganancia ocasional para sus beneficiarios".</p> <p>Artículo 284. Los excedentes financieros del Convenio Caja Agraria Fondo DRI en la vigencia fiscal de 1995 son de la Caja Agraria, que deberá destinarlos a subsidios de mejoramiento de vivienda rural. (Ver documento 10)</p>
Ley No. 388 del 18	Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.

de Julio de
1997

Artículo 1. Objetivos. La presente ley tiene por objetivos:

1. Armonizar y actualizar las disposiciones contenidas en la Ley 9ª de 1989 con las nuevas normas establecidas en la Constitución Política, la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, la Ley Orgánica de Areas Metropolitanas y la Ley por la que se crea el Sistema Nacional Ambiental.
2. El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.
3. Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres.
4. Promover la armoniosa concurrencia de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales y las instancias y autoridades administrativas y de planificación, en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales que prescriben al Estado el ordenamiento del territorio, para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.
5. Facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión municipales con la política urbana nacional, así como con los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política.

Artículo 3. Función pública del urbanismo. El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines:

1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.
2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.
3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.
4. Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales.

Artículo 8. Acción urbanística. Artículo corregido mediante FEDE ERRATAS contenida en el Diario Oficial No. 43.127 del 12 de septiembre de 1997, el texto corregido es el siguiente:

La función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales,

referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo. Son acciones urbanísticas, entre otras:

1. Clasificar el territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana.
2. Localizar y señalar las características de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios, la disposición y tratamiento de los residuos sólidos, líquidos, tóxicos y peligrosos y los equipamientos de servicios de interés público y social, tales como centros docentes y hospitalarios, aeropuertos y lugares análogos.
3. Establecer la zonificación y localización de los centros de producción, actividades terciarias y residenciales, y definir los usos específicos, intensidades de uso, las cesiones obligatorias, los porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones y demás normas urbanísticas.
4. Determinar espacios libres para parques y áreas verdes públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.
5. Determinar las zonas no urbanizables que presenten riesgos para la localización de asentamientos humanos, por amenazas naturales, o que de otra forma presenten condiciones insalubres para la vivienda.
6. Determinar las características y dimensiones de las unidades de actuación urbanística, de conformidad con lo establecido en la presente ley.
7. Calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social.
8. Calificar y determinar terrenos como objeto de desarrollo y construcción prioritaria.
9. Dirigir y realizar la ejecución de obras de infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos públicos, directamente por la entidad pública o por entidades mixtas o privadas, de conformidad con las leyes.
10. Expropiar los terrenos y las mejoras cuya adquisición se declare como de utilidad pública o interés social, de conformidad con lo previsto en la ley.
11. Localizar las áreas críticas de recuperación y control para la prevención de desastres, así como las áreas con fines de conservación y recuperación paisajística.
12. Identificar y caracterizar los ecosistemas de importancia ambiental del municipio, de común acuerdo con la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción, para su protección y manejo adecuados.
13. Determinar y reservar terrenos para la expansión de las infraestructuras urbanas.
14. Todas las demás que fueren congruentes con los objetivos del ordenamiento del territorio.

Parágrafo. Las acciones urbanísticas aquí previstas deberán estar contenidas o autorizadas en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen, en los términos previstos en la presente ley.

Artículo 13. Componente urbano del plan de ordenamiento. El componente urbano del plan de ordenamiento territorial es un instrumento para la administración del desarrollo y la ocupación del espacio físico clasificado como suelo urbano y suelo de expansión urbana, que integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y normas urbanísticas. Este componente deberá contener por lo menos:

1. Las políticas de mediano y corto plazo sobre uso y ocupación del suelo urbano y de las áreas de expansión, en armonía con el modelo estructural de largo plazo adoptado en el componente general y con las previsiones sobre transformación y crecimiento espacial de la ciudad.
2. La localización y dimensionamiento de la infraestructura para el sistema vial, de transporte y la adecuada intercomunicación de todas las áreas urbanas y la proyectada para las áreas de expansión; la disponibilidad de redes primarias y secundarias de servicios públicos a corto y mediano plazo; la localización prevista para los equipamientos colectivos y espacios libres para parques y zonas verdes públicas de escala urbana o zonal, y el señalamiento de las cesiones urbanísticas gratuitas correspondientes a dichas infraestructuras.
3. La delimitación, en suelo urbano y de expansión urbana, de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos y de conjuntos urbanos, históricos y culturales, de conformidad con la legislación general aplicable a cada caso y las normas específicas que los complementan en la presente ley; así como de las áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales.
4. La determinación, en suelo urbano y de expansión urbana, de las áreas objeto de los diferentes tratamientos y actuaciones urbanísticas.
5. La estrategia de mediano plazo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social, incluyendo los de mejoramiento integral, la cual incluirá directrices y parámetros para la localización en suelos urbanos y de expansión urbana, de terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social, y el señalamiento de los correspondientes instrumentos de gestión; así como los mecanismos para la reubicación de los asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo para la salud e integridad de sus habitantes, incluyendo la estrategia para su transformación para evitar su nueva ocupación.
6. Las estrategias de crecimiento y reordenamiento de la ciudad, definiendo sus prioridades, y los criterios, directrices y parámetros para la identificación y declaración de los inmuebles y terrenos de desarrollo o construcción prioritaria.
7. La determinación de las características de las unidades de actuación urbanística, tanto dentro del suelo urbano como dentro del suelo de expansión cuando a ello hubiere lugar, o en su defecto el señalamiento de los criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación posterior.
8. La especificación, si es del caso, de la naturaleza, alcance y área de operación de los macroproyectos urbanos cuya promoción y ejecución se contemple a corto o mediano plazo, conjuntamente con la definición de sus directrices generales de gestión y financiamiento, así como la expedición de las autorizaciones para emprender las actividades indispensables para su concreción.
9. La adopción de directrices y parámetros para la formulación de planes parciales, incluyendo la definición de acciones urbanísticas, actuaciones, instrumentos de financiación y otros procedimientos aplicables en las áreas sujetas a urbanización u operaciones urbanas por medio de dichos planes.
10. La definición de los procedimientos e instrumentos de gestión y actuación urbanística requeridos para la administración y ejecución de las políticas y decisiones adoptadas, así como de los criterios generales para su conveniente aplicación, de acuerdo con lo que se establece en la presente ley, incluida la adopción de los instrumentos para financiar el desarrollo urbano, tales como la participación municipal o distrital en la plusvalía, la emisión de títulos de derechos adicionales de construcción y desarrollo y los demás contemplados en

la Ley 9ª de 1989.

11. La expedición de normas urbanísticas en los términos y según los alcances que se establecen en el artículo 15 de la presente ley.

Artículo 14. Componente rural del plan de ordenamiento. El componente rural del plan de ordenamiento territorial es un instrumento para garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, la conveniente utilización del suelo rural y las actuaciones públicas tendientes al suministro de infraestructuras y equipamientos básicos para el servicio de los pobladores rurales. Este componente deberá contener por lo menos:

1. Las políticas de mediano y corto plazo sobre ocupación del suelo en relación con los asentamientos humanos localizados en estas áreas.
2. El señalamiento de las condiciones de protección, conservación y mejoramiento de las zonas de producción agropecuaria, forestal o minera.
3. La delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos, geográficos y ambientales, incluyendo las áreas de amenazas y riesgos, o que formen parte de los sistemas de provisión de los servicios públicos domiciliarios o de disposición final de desechos sólidos o líquidos.
4. La localización y dimensionamiento de las zonas determinadas como suburbanas, con precisión de las intensidades máximas de ocupación y usos admitidos, las cuales deberán adoptarse teniendo en cuenta su carácter de ocupación en baja densidad, de acuerdo con las posibilidades de suministro de servicios de agua potable y saneamiento, en armonía con las normas de conservación y protección de recursos naturales y medio ambiente.
5. La identificación de los centros poblados rurales y la adopción de las previsiones necesarias para orientar la ocupación de sus suelos y la adecuada dotación de infraestructura de servicios básicos y de equipamiento social.
6. La determinación de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios de agua potable y saneamiento básico de las zonas rurales a corto y mediano plazo y la localización prevista para los equipamientos de salud y educación.
7. La expedición de normas para la parcelación de predios rurales destinados a vivienda campestre, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental.

Artículo 15. Normas urbanísticas. Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Estas normas estarán jerarquizadas de acuerdo con los criterios de prevalencia aquí especificados y en su contenido quedarán establecidos los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación, en congruencia con lo que a continuación se señala.

En todo caso los municipios que integran áreas metropolitanas deberán ajustarse en su determinación a los objetivos y criterios definidos por la Junta Metropolitana, en los asuntos de su competencia.

1. Normas urbanísticas estructurales: Son las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del plan y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano. Prevalecen sobre las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás

niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece, y su propia modificación sólo puede emprenderse con motivo de la revisión general del plan o excepcionalmente a iniciativa del alcalde municipal o distrital, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados. Por consiguiente, las normas estructurales incluyen, entre otras:

1.1 Las que clasifican y delimitan los suelos, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo IV de esta ley.

1.2 Las que establecen áreas y definen actuaciones y tratamientos urbanísticos relacionadas con la conservación y el manejo de centros urbanos e históricos; las que reservan áreas para la construcción de redes primarias de infraestructura vial y de servicios públicos, las que reservan espacios libres para parques y zonas verdes de escala urbana y zonal y, en general, todas las que se refieran al espacio público vinculado al nivel de planificación de largo plazo.

1.3 Las que definan las características de las unidades de actuación o las que establecen criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación posterior, incluidas las que adoptan procedimientos e instrumentos de gestión para orientar, promover y regular las actuaciones urbanísticas vinculadas a su desarrollo.

1.4 Las que establecen directrices para la formulación y adopción de planes parciales.

1.5 Las que definan las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos, las que delimitan zonas de riesgo y en general, todas las que conciernen al medio ambiente, las cuales en ningún caso, salvo en el de la revisión del plan, serán objeto de modificación.

2. Normas urbanísticas generales: Son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones.

En razón de la vigencia de mediano plazo del componente urbano del plan, en ellas también debe establecerse la oportunidad de su revisión y actualización e igualmente, los motivos generales que a iniciativa del alcalde permitirán su revisión parcial. En consecuencia, además de las regulaciones que por su propia naturaleza quedan contenidas en esta definición, hacen parte de las normas urbanísticas:

2.1 Las especificaciones de aislamientos, volumetrías y alturas para los procesos de edificación.

2.2 La determinación de las zonas de renovación, conjuntamente con la definición de prioridades, procedimientos y programas de intervención.

2.3 La adopción de programas, proyectos y macroyectos urbanos no considerados en el componente general del plan.

2.4 Las características de la red vial secundaria, la localización y la correspondiente afectación de terrenos para equipamientos colectivos de interés

público o social a escala zonal o local, lo mismo que la delimitación de espacios libres y zonas verdes de dicha escala.

2.5 Las especificaciones de las redes secundarias de abastecimiento de los servicios públicos domiciliarios.

2.6 Las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terrenos, si fuere del caso.

2.7 El señalamiento de las excepciones a estas normas para operaciones como macroproyectos o actuaciones urbanísticas en áreas con tratamientos de conservación, renovación o mejoramiento integral para las cuales se contemplen normas específicas a adoptar y concertar, en su oportunidad, con los propietarios y comunidades interesadas, estableciendo los parámetros, procedimientos y requisitos que deben cumplirse en tales casos excepcionales.

2.8 Las demás previstas en la presente ley o que se consideren convenientes por las autoridades distritales o municipales.

3. Normas complementarias: Se trata de aquellas relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del plan de ordenamiento, y que deben incorporarse al Programa de ejecución que se establece en el artículo 18 de la presente ley. También forman parte de este nivel normativo, las decisiones sobre las acciones y actuaciones que por su propia naturaleza requieren ser ejecutadas en el corto plazo y todas las regulaciones que se expidan para operaciones urbanas específicas y casos excepcionales, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales. Entre otras, pertenecen a esta categoría:

3.1 La declaración e identificación de los terrenos e inmuebles de desarrollo o construcción prioritaria.

3.2 La localización de terrenos cuyo uso es el de vivienda de interés social y la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo.

3.3 Las normas urbanísticas específicas que se expidan en desarrollo de planes parciales para unidades de actuación urbanística y para otras operaciones como macroproyectos urbanos integrales y actuaciones en áreas con tratamientos de renovación urbana o mejoramiento integral, que se aprobarán de conformidad con el artículo 27 de la presente ley.

Parágrafo. Las normas para la urbanización y construcción de vivienda no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social, de tal manera que las especificaciones entre otros de loteos, cesiones y áreas construidas deberán estar acordes con las condiciones de precio de este tipo de vivienda.

Artículo 18. Programa de ejecución. El programa de ejecución define con carácter obligatorio, las actuaciones sobre el territorio previstas en el plan de ordenamiento, que serán ejecutadas durante el período de la correspondiente administración municipal o distrital, de acuerdo con lo definido en el correspondiente Plan de Desarrollo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos.

El programa de ejecución se integrará al Plan de Inversiones, de tal manera que conjuntamente con éste será puesto a consideración del concejo por el alcalde,

y su vigencia se ajustará a los períodos de las administraciones municipales y distritales.

Dentro del programa de ejecución se definirán los programas y proyectos de infraestructura de transporte y servicios públicos domiciliarios que se ejecutarán en el período correspondiente, se localizarán los terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social en el municipio o distrito y las zonas de mejoramiento integral, señalando los instrumentos para su ejecución pública o privada. Igualmente se determinarán los inmuebles y terrenos cuyo desarrollo o construcción se consideren prioritarios. Todo lo anterior, atendiendo las estrategias, parámetros y directrices señaladas en el plan de ordenamiento.

Artículo 19. Planes parciales. Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley. El plan parcial o local incluirá por lo menos los siguientes aspectos:

1. La delimitación y características del área de la operación urbana o de la unidad mínima de actuación urbanística contemplada en el plan parcial o local.
2. La definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana, en aspectos tales como el aprovechamiento de los inmuebles; el suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público, la calidad del entorno, las alternativas de expansión, el mejoramiento integral o renovación consideradas; los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios vinculadas al mejor aprovechamiento de los inmuebles; los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo, todo ello de acuerdo con la escala y complejidad de la actuación o de la operación urbana contemplada.
3. Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana objeto del plan: definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.
4. La definición del trazado y características del espacio público y las vías y, especialmente en el caso de las unidades de actuación, de la red vial secundaria; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social como templos, centros docentes y de salud, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del plan de ordenamiento.
5. Los demás necesarios para complementar los planeamientos de las zonas determinadas, de acuerdo con la naturaleza, objetivos y directrices de la operación o actuación respectiva.
6. La adopción de los instrumentos de manejo del suelo, captación de

plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.

En los casos previstos en las normas urbanísticas generales, los planes parciales podrán ser propuestos ante las autoridades de planeación municipal o distrital para su aprobación, por personas o entidades privadas interesadas en su desarrollo. En ningún caso podrán contradecir o modificar las determinaciones de los planes de ordenamiento ni las normas estructurales de los mismos.

Parágrafo. Los planes parciales también podrán ser aplicables para complementar la planificación de las localidades en el caso de los distritos, cuando así lo señalare el Plan de Ordenamiento Territorial, evento en el cual se denominará planes locales.

Artículo 36. Actuación urbanística pública. Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución que son orientadas por el componente urbano del plan de ordenamiento y deben quedar explícitamente reguladas por normas urbanísticas expedidas de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia establecidos en los artículos 13, 15, 16 y 17 de la presente ley.

Estas actuaciones podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria a través de unidades de actuación urbanística, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

Cuando por efectos de la regulación de las diferentes actuaciones urbanísticas los municipios, distritos y las áreas metropolitanas deban realizar acciones urbanísticas que generen mayor valor para los inmuebles, quedan autorizados a establecer la participación en plusvalía en los términos que se establecen en la presente ley. Igualmente, las normas urbanísticas establecerán específicamente los casos en que las actuaciones urbanísticas deberán ejecutarse mediante la utilización del reparto de cargas y beneficios tal como se determina en el artículo 38 de esta ley.

En el evento de programas, proyectos y obras que deban ejecutar las entidades públicas, como consecuencia de actuaciones urbanísticas que le sean previstas en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen, las entidades municipales y distritales competentes sin perjuicio de su realización material por particulares, podrán crear entidades especiales de carácter público o mixto para la ejecución de tales actuaciones, de conformidad con las normas legales generales y con las especiales contenidas en la presente ley y en la Ley 142 de 1994.

Igualmente las entidades municipales y distritales y las áreas metropolitanas podrán participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5° del artículo 32 de la Ley

80 de 1993.

Artículo 58. Motivos de utilidad pública. El artículo 10 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

"Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:

- a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana;
- b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo;
- c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;
- d) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios;
- e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;
- f) Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes;
- g) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen;
- h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;
- i) Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades;
- j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;
- k) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley;
- l) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley;
- m) El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes."

Artículo 62. Procedimiento para la expropiación. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento para la expropiación previsto en la Ley 9ª de 1989 y en el Código de Procedimiento Civil:

1. La resolución de expropiación se notificará en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.
2. Contra la resolución que ordene la expropiación sólo procede el recurso de reposición. Transcurridos quince (15) días sin que se hubiere resuelto el recurso

se entenderá negado.

3. La entidad demandante tendrá derecho a solicitar al juez que en el auto admisorio de la demanda se ordene la entrega anticipada del inmueble cuya expropiación se demanda, siempre y cuando se acredite haber consignado a órdenes del respectivo juzgado una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) del avalúo practicado para los efectos de la enajenación voluntaria.

4. Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago de la indemnización podrán provenir de su participación.

5. Contra el auto admisorio de la demanda y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, excepto la sentencia y el auto de que trata el último inciso del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, sólo procederá el recurso de reposición.

6. La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo comercial elaborado de conformidad con lo aquí previsto.

7. El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio fijado mediante avalúo actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante.

8. Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 160 de 1994, la Ley 99 de 1993 y normas que las adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular.

9. Los terrenos expropiados podrán ser desarrollados directamente por la entidad expropiante o por terceros, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

Artículo 83. Exigibilidad y cobro de la participación. La participación en la plusvalía sólo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía, una cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de esta ley.

2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.

3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del referido artículo 74.

4. Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 y siguientes de la presente ley.

Parágrafo 1. En el evento previsto en el numeral 1, el efecto plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente.

Parágrafo 2. Para la expedición de las licencias o permisos, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de la participación en la plusvalía, será necesario acreditar su pago.

Parágrafo 3. Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en los eventos previstos en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso.

Parágrafo 4. Los municipios podrán exonerar del cobro de la participación en plusvalía a los inmuebles destinados a vivienda de interés social, de conformidad con el procedimiento que para el efecto establezca el Gobierno Nacional.

Artículo 84. Formas de pago de la participación <en la plusvalía>. La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante una cualquiera de las siguientes formas:

1. En dinero efectivo.

2. Transfiriendo a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas, una porción del predio objeto de la misma, del valor equivalente a su monto. Esta forma sólo será procedente si el propietario o poseedor llega a un acuerdo con la administración sobre la parte del predio que será objeto de la transferencia, para lo cual la administración tendrá en cuenta el avalúo que hará practicar por expertos contratados para tal efecto.

Las áreas transferidas se destinarán a fines urbanísticos, directamente o mediante la realización de programas o proyectos en asociación con el mismo propietario o con otros.

3. El pago mediante la transferencia de una porción del terreno podrá canjearse por terrenos localizados en otras zonas de área urbana, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes.

4. Reconociendo formalmente a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas un valor accionario o un interés social equivalente a la participación, a fin de que la entidad pública adelante conjuntamente con el propietario o poseedor un programa o proyecto de construcción o urbanización determinado sobre el predio respectivo.

5. Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, cuya inversión sea equivalente al monto de la plusvalía, previo acuerdo con la administración municipal o distrital acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.

6. Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada, en los términos previstos en el artículo 88 y siguientes.

En los eventos de que tratan los numerales 2 y 4 se reconocerá al propietario o poseedor un descuento del cinco por ciento (5%) del monto liquidado. En los casos previstos en el numeral 6 se aplicará un descuento del diez por ciento (10%) del mismo.

Parágrafo. Las modalidades de pago de que trata este artículo podrán ser utilizadas alternativamente o en forma combinada.

Artículo 85. Destilación de los recursos provenientes de la participación <en la plusvalía>. El producto de la participación en la plusvalía a favor de los municipios y distritos se destinará a los siguientes fines:

1. Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social.
2. Construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado.
3. Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red del espacio público urbano.
4. Financiamiento de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general.
5. Actuaciones urbanísticas en macroproyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística.
6. Pago de precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana.
7. Fomento de la creación cultural y al mantenimiento del patrimonio cultural del municipio o distrito, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural, especialmente en las zonas de las ciudades declaradas como de desarrollo incompleto o inadecuado.

Parágrafo. El plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen, definirán las prioridades de inversión de los recursos recaudados provenientes de la participación en las plusvalías.

Artículo 91. Concepto de vivienda de interés social. El artículo 44 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

"Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda.

En todo caso, los recursos en dinero o en especie que destinen el Gobierno Nacional, en desarrollo de obligaciones legales, para promover la vivienda de interés social se dirigirá prioritariamente a atender la población más pobre del país, de acuerdo con los indicadores de necesidades básicas insatisfechas y los resultados de los estudios de ingresos y gastos."

Parágrafo 1. Las disposiciones expedidas por el Gobierno Nacional en ejercicio de la potestad reglamentaria del presente artículo que hagan referencia a ciudades con más de quinientos mil (500.000) habitantes, serán aplicables a los municipios aledaños dentro de su área de influencia y hasta una distancia no mayor de cincuenta (50) kilómetros de los límites del perímetro urbano de la

respectiva ciudad, que evidencie impactos directos en la demanda de suelos e inmuebles urbanos, derivados de un elevado grado de accesibilidad e interrelaciones económicas y sociales, lo mismo que a los demás municipios que integren el área metropolitana, cuando fuere del caso.

Parágrafo 2. El precio de este tipo de viviendas corresponderá al valor de las mismas en la fecha de su adquisición o adjudicación.

Artículo 92. Planes de ordenamiento y programas de vivienda de interés social. Los municipios y distritos determinarán sus necesidades en materia de vivienda de interés social, tanto nueva como objeto de mejoramiento integral, y de acuerdo con las mismas definirán los objetivos de mediano plazo, las estrategias e instrumentos para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente. En todo caso al incorporar suelo de expansión urbana, los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen determinarán porcentajes del nuevo suelo que deberán destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social. Igual previsión habrán de contener los planes parciales para programas de renovación urbana. Lo anterior, sin perjuicio de que este tipo de programas se localicen en otras zonas de la ciudad, de acuerdo con las normas generales sobre usos del suelo.

Los planes parciales correspondientes determinarán la forma de definir las localizaciones de los terrenos tendientes al cumplimiento de los porcentajes expresados, así como los mecanismos para la compensación de las cargas urbanísticas correspondientes, cuando a ello hubiere lugar.

En todo caso las zonas o áreas destinadas para este tipo de viviendas deberán desarrollarse de conformidad con este uso, por sus propietarios o por las entidades públicas competentes, en los casos en los que se hubiere determinado la utilidad pública correspondiente.

Artículo 93. Prestación de servicios públicos domiciliarios. Para los efectos de esta ley y de la Ley 142 de 1994, consideráanse "municipios menores" los clasificados en las categorías 5ª y 6ª de la Ley 136 de 1994. Como áreas o zonas urbanas específicas se entenderán los núcleos poblacionales localizados en suelo urbano que se encuentren clasificados en los estratos 1 y 2 de la metodología de estratificación socioeconómica vigente.

Artículo 94. Modificación de los procedimientos de prescripción ordinaria y extraordinaria del dominio. Se introducen las siguientes modificaciones a los procedimientos de prescripción ordinaria y extraordinaria de dominio, regulados por la Ley 9ª de 1989 y el Código de Procedimiento Civil:

1. Los procesos de pertenencia de soluciones de vivienda de interés social, que se ajusten a lo previsto en el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989, se tramitarán y decidirán en proceso abreviado, de conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Civil, en la Ley 9ª de 1989 y en las disposiciones adicionales contenidas en la presente ley.

2. Corresponde a los municipios y distritos, directamente o a través de los fondos municipales de vivienda de interés social y reforma urbana, prestar la asistencia técnica y la asesoría jurídica para adelantar los procesos de pertenencia en las urbanizaciones que hayan sido objeto de la toma de

posesión o liquidación previstos en la Ley 66 de 1968, y respecto de las viviendas calificadas como de interés social que cumplan lo establecido en el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989.

3. El juez que tenga a su cargo los procesos de prescripción ordinaria o extraordinaria de dominio, solicitará el avalúo de los inmuebles objeto del proceso para la definición del carácter de interés social, el cual debe ser rendido en un término no superior a 15 días hábiles.

5. El juez de conocimiento podrá abstenerse de la práctica de la inspección judicial a que se refiere el numeral 10 del artículo 407 del Código de Procedimiento Civil, y en su lugar dar aplicación a lo dispuesto por el inciso final del artículo 244 del mismo Código.

Artículo 95. Transferencia de inmuebles. Todas las asignaciones de subsidio familiar de vivienda en terrenos y las cesiones de que trata el artículo 58 de la Ley 9ª de 1989, que realicen las entidades públicas se efectuarán mediante resolución administrativa, la cual constituirá título de dominio y una vez inscrita en la Oficina de Instrumentos Públicos será plena prueba de la propiedad.

En todo caso, los inmuebles cuya propiedad se adquiera conforme a lo dispuesto por el artículo 58 de la Ley 9ª de 1989, tendrán las mismas limitaciones establecidas en la Ley 3ª de 1991 para las viviendas adquiridas o mejoradas con el subsidio familiar de vivienda.

Artículo 96. Otorgantes del subsidio. artículo corregido mediante FEDE ERRATAS contenida en el Diario Oficial No. 43.127 del 12 de septiembre de 1997, el texto corregido es el siguiente:

Son otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda, además de las entidades definidas en la Ley 3ª de 1991 y sus decretos reglamentarios, las instituciones públicas constituidas en las entidades territoriales y sus institutos descentralizados establecidos conforme a la ley y cuyo objetivo sea el apoyo a la vivienda de interés social en todas sus formas, tanto para las zonas rurales como urbanas.

Artículo 97. Limitación al subsidio familiar de vivienda en especie. En ningún caso el Inurbe podrá asignar subsidio familiar de vivienda en especie mediante la entrega de terrenos que hayan sido ocupados con posterioridad a la expedición de la Ley 3ª de 1991.

Artículo 98. Expropiación por motivos de equidad. Se adiciona el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989 con el siguiente párrafo:

Parágrafo. Para los efectos de que trata este artículo se presumirá el aprovechamiento de la necesidad de vivienda de los ocupantes, en los casos de inmuebles clasificados en los estratos 1 y 2 de la metodología de estratificación socioeconómica vigente. El alcalde municipal o distrital iniciará directamente el proceso de expropiación por vía administrativa, aplicándose el procedimiento previsto en los artículos 69 y siguientes de la presente ley.

Artículo 109. Vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de viviendas. Dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la presente ley y en desarrollo de lo dispuesto en el numeral 7º

del artículo 313 de la Constitución Política, el concejo municipal o distrital definirá la instancia de la administración municipal encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

Artículo 110. Política urbana y plan de desarrollo de la nación. Como parte del Plan de Desarrollo, el Gobierno Nacional formulará la Política Nacional Urbana, tendiente a garantizar el desarrollo equilibrado y eficiente de los centros urbanos, la cual incluirá directrices, orientaciones, objetivos y estrategias, así como los parámetros para la determinación de los planes tendientes a su cumplimiento, lo mismo que las fuentes de financiación del componente nacional.

Para tales efectos, el Ministerio de Desarrollo Económico formulará la Política Nacional Urbana y los planes tendientes a su ejecución, en armonía con los intereses regionales y locales.

Parágrafo. En todo caso los planes correspondientes, en especial su componente financiero, deberá estar acorde con los contenidos del Plan de Inversiones del Plan Nacional de Desarrollo.

Artículo 112. Expediente urbano. Con el objeto de contar con un sistema de información urbano que sustente los diagnósticos y la definición de políticas, así como la formulación de planes, programas y proyectos de ordenamiento espacial del territorio por parte de los diferentes niveles territoriales, los municipios y distritos deberán organizar un expediente urbano, conformado por documentos, planos e información georreferenciada, acerca de su organización territorial y urbana.

Igualmente, el Ministerio de Desarrollo Económico organizará y mantendrá en debida operación, un sistema de información urbano de datos sobre suelo, vivienda, servicios públicos domiciliarios, espacio público, transporte urbano y equipamientos colectivos, en el cual se incluirá un banco de experiencias sobre el desarrollo de operaciones urbanas de impacto y sobre la aplicación de los instrumentos contenidos en la presente ley y en la Ley 9ª de 1989.

Parágrafo. Para la organización del expediente urbano y la elaboración y aprobación de los planes de ordenamiento territorial de los municipios con población inferior a 30.000 habitantes, las entidades nacionales prestarán su apoyo técnico y financiero.

Artículo 113. Actuaciones urbanas integrales. Se entiende por actuaciones urbanas integrales el desarrollo de programas y proyectos derivados de las políticas y estrategias contenidas en el plan de ordenamiento territorial de la respectiva entidad municipal o distrital, o de planes parciales formulados de acuerdo con las directrices de tales políticas y estrategias.

Cuando se solicite el concurso de la Nación, el Ministerio de Desarrollo Económico, a través de su Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable será la entidad encargada de determinar en forma específica y precisa las condiciones de participación de las entidades nacionales.

Las actuaciones urbanas integrales son aquellas que reúnen las siguientes caracte-rísticas:

1. Estar contempladas en el plan de ordenamiento territorial, o en los planes parciales debidamente aprobados.
2. Garantizar un impacto estructural sobre políticas y estrategias de ordenamiento urbano, la calidad de vida y la organización espacial de la ciudad, debidamente evaluados a través de los estudios técnicos correspondientes.
3. Integrar siempre un componente de gestión urbana del suelo y por lo menos otros dos componentes de la acción sectorial del municipio o distrito sobre la estructura espacial de la ciudad.
4. Contemplar mecanismos para la actuación conjunta y concertada del sector público con el sector privado.

Parágrafo 1. Para los efectos de la presente ley, se entiende como componentes de la acción sectorial del municipio o distrito, las decisiones administrativas, los programas o proyectos atinentes a la regulación de los usos del suelo y a su incorporación al desarrollo urbano; a la vivienda de interés social; al espacio público; al mejoramiento integral de asentamientos y a la renovación urbana; al saneamiento básico y el manejo ambiental; a la construcción de infraestructuras para redes de servicios públicos, redes viales primarias, sistemas de transporte y construcción de otras infraestructuras o equipamientos de impacto urbano o metropolitano.

Parágrafo 2. El Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable determinará la forma de participación de la nación, después de realizar una evaluación que establezca el impacto espacial y urbano de los proyectos que solicitan el apoyo.

Artículo 115. Fortalecimiento del viceministerio de vivienda, desarrollo urbano y agua potable. Para asegurar el cumplimiento de las funciones de apoyo y cooperación técnica a las entidades territoriales en la implementación de los instrumentos y mecanismos de ordenamiento del territorio municipal, así como para fortalecer su papel planificador, coordinador y promotor de la Política Nacional Urbana del Plan Nacional de Desarrollo, concédense facultades extraordinarias al Gobierno Nacional para que en un término de seis (6) meses reestructure al Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable del Ministerio de Desarrollo Económico, que en adelante se llamará Viceministerio de Desarrollo Urbano, el cual contará con una planta global y tendrá cuatro Direcciones:

- i) Vivienda, suelo y construcción;
- ii) Servicios públicos domiciliarios;
- iii) Transporte urbano; y
- iv) Espacio Público, Ordenamiento Territorial y Urbano.

Dentro de esta reestructuración se deberán redefinir las funciones del Consejo Superior de Desarrollo Urbano, Vivienda y Agua Potable de que trata el Decreto 2152 de 1992, que en adelante se llamará Consejo Superior de Desarrollo Urbano, ampliando el papel que desempeña como instancia de coordinación y de seguimiento de la política urbana del Plan Nacional de Desarrollo.

Artículo 118. Bancos inmobiliarios. Los Bancos de Tierras a los que se refieren los artículos 70 y siguientes de la Ley 9ª de 1989 podrán optar por la denominación de Bancos Inmobiliarios y constituirse como establecimientos públicos, empresas comerciales e industriales del Estado o sociedades de

economía mixta. Estas entidades, además de las funciones previstas en las referidas normas, podrán adicionalmente, administrar los inmuebles fiscales del correspondiente municipio o distrito.

Cuando ingresen al patrimonio de estos Bancos terrenos ejidales, éstos deberán destinarse en forma prioritaria a programas de vivienda de interés social, ya sea utilizándolos de manera directa, o mediante la inversión en dichos programas, de los recursos financieros obtenidos con otro tipo de operaciones sobre los mismos.

Artículo 119. Renovación urbana. En los casos de enajenación voluntaria o expropiación de inmuebles para el desarrollo de programas de renovación urbana, el precio de adquisición o indemnizatorio a que se refieren los capítulos VII y VIII de la presente ley deberá pagarse preferencialmente así:

1. Mediante permuta con uno o varios de los inmuebles resultantes del proyecto.
2. En derechos de edificabilidad, participando como socio del mismo.

En todo caso, el propietario o poseedor que opte por recibir el dinero del precio de adquisición o indemnizatorio, podrá ejercer un derecho de preferencia para la adquisición de inmuebles de la misma naturaleza, resultantes del proyecto, en proporción al valor de aquéllos. Para tales efectos, la entidad gestora deberá hacer la oferta correspondiente, la cual deberá ser respondida por el propietario o poseedor, dentro de los términos y condiciones que se establezcan al efecto mediante decreto reglamentario.

En el caso de propietarios o poseedores de viviendas de interés social que no acepten la forma de pago o el derecho de preferencia previstos en este artículo, la administración municipal o distrital que participe en los proyectos de renovación correspondientes, les garantizará el acceso a una solución de vivienda del mismo tipo, para lo cual otorgarán los subsidios municipales de vivienda, siempre y cuando se cumplan con las condiciones previstas al efecto.

Los recursos correspondientes provendrán de los fondos de vivienda de interés social y reforma urbana, de la participación en plusvalías o de los demás recursos municipales.

Artículo 120. El artículo 57 de la Ley 9ª de 1989 quedará así: "El permiso de que trata el numeral 2 del Decreto 78 de 1987 para quienes adelanten planes de vivienda se sustituye por la simple radicación de los documentos mencionados en los literales a), d), e), f) y g) de la misma norma, acompañados de los planos y presupuestos financieros respectivos. Estos documentos estarán a disposición de los compradores de dichos planes en todo momento con el objeto de que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición".

Artículo 124. La Unidad Administrativa Especial Liquidadora de los Asuntos del Instituto de Crédito Territorial, podrá transferir mediante resolución administrativa que hará las veces de título traslativo de dominio, los derechos a los adjudicatarios o beneficiarios de unidades habitacionales y comerciales. Igualmente la unidad trasladará mediante resolución, las áreas correspondientes a cesiones y espacio público a los municipios y distritos. El Gobierno Nacional reglamentará esta facultad.

Los inmuebles y demás bienes de las entidades públicas municipales o distritales liquidadoras o en liquidación, pasarán a las instituciones públicas que determinen los concejos municipales, por iniciativa de las respectivas administraciones de los municipios o Distritos Especiales.

Artículo 125. Las personas naturales o jurídicas que se dediquen a la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda y que se encuentren en las situaciones previstas en los numerales 1 y 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, podrán acceder al trámite de un concordato o de una liquidación obligatoria, en los términos previstos en la Ley 222 de 1995 o en las normas que la complementen o modifiquen, siempre y cuando estén desarrollando la actividad urbanística con sujeción a las disposiciones legales del orden nacional, departamental, municipal o distrital.

Parágrafo 1. Las personas naturales o jurídicas de que trata este artículo, incursas en cualquiera de las situaciones descritas en los numerales 2, 3, 4, 5 y 7 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, estarán sujetas a la toma de posesión de sus negocios, bienes y haberes, en los términos de la citada disposición.

Parágrafo 2. Cuando las causales previstas en los numerales 1 y 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968 concurren con cualquiera otra de las previstas en la misma disposición, procederá la toma de posesión.

Parágrafo 3. Los valores o créditos que por concepto de cuotas hubieren cancelado los promitentes compradores, se tendrán como créditos privilegiados de segunda clase, en los términos del artículo 10 del Decreto 2610 de 1979, siempre que la promesa de contrato haya sido válidamente celebrada y se tenga certeza de su otorgamiento.

Artículo 126. Cuando una obra urbanística cuente con la aprobación de la entidad territorial o de desarrollo urbano correspondiente y sea solicitada por el 55% de los propietarios de predios o de unidades habitacionales beneficiados por la obra, o sea requerida por la Junta de Acción Comunal, la corporación de barrios o la entidad comunitaria que represente los intereses ciudadanos de quienes puedan beneficiarse, bajo el entendido y con el compromiso de que la comunidad participe en la financiación de la obra en un 25% por lo menos, la entidad de desarrollo urbano podrá adelantar la obra según el esquema de valorización local que diseñe para tal efecto para financiar la obra. La comunidad podrá organizarse en Veeduría para supervisar la ejecución de la obra que ha promovido.

Artículo 132. Cuando se hubiere iniciado el proceso de enajenación voluntaria que establece la Ley 9ª de 1989 y existiere inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de la oferta de compra correspondiente, el proceso se regirá por el avalúo administrativo especial establecido en dicha ley. Lo mismo se aplicará a las adquisiciones de predios con destino a las obras financiadas mediante contribuciones de valorización que se encuentren decretadas.

Artículo 134. La definición de vivienda de interés social contenida en la Ley 9ª de 1989 continuará vigente hasta que se expida el próximo Plan Nacional de Desarrollo. En particular esta transición se aplicará a la calificación de programas para efectos de financiación o subsidios de vivienda y los procesos de pertenencia y demás mecanismos para su legalización o regularización urbanística.

	<i>(Ver documento 11)</i>
Ley No. 418 del 26 de diciembre de 1997	<p>Por la cual se consagran unos instrumentos para la búsqueda de la convivencia, la eficacia de la justicia y se dictan otras disposiciones.</p> <p>Artículo 1. Las normas consagradas en la presente ley tienen por objeto dotar al Estado colombiano de instrumentos eficaces para asegurar la vigencia del Estado Social y Democrático de Derecho y garantizar la plenitud de los derechos y libertades fundamentales reconocidos en la Constitución Política y/o los Tratados Internacionales aprobados por Colombia.</p> <p>Artículo 26. Los hogares damnificados por los actos contemplados en el artículo 15 de la presente ley, podrán acceder al Subsidio Familiar de Vivienda de conformidad con la normatividad vigente que regula la materia, sin que para tal efecto se tome en cuenta el valor de la solución de vivienda cuya adquisición o recuperación sea objeto de financiación.</p> <p>La Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, ejercerá las funciones que le otorga la normatividad vigente que regula la materia con relación al subsidio familiar de vivienda de que trata este capítulo, teniendo en cuenta el deber constitucional de proteger a las personas que se encuentren en situación de debilidad manifiesta y el principio de solidaridad, razón por la cual deberá dar prioridad a las solicitudes que presenten los hogares que hayan sido víctimas.</p> <p>En aquellos casos en que por razón de las circunstancias económicas de las víctimas, éstas no puedan utilizar el valor del subsidio para financiar la adquisición o recuperación de una solución de vivienda, el monto del mismo podrá destinarse a financiar, en todo o en parte, el valor del canon de arrendamiento de una solución de vivienda.</p> <p>Artículo 27. Para los efectos de este capítulo, se entenderá por "Hogares Damnificados" aquellos definidos de conformidad con la normatividad vigente que regula la materia, sin consideración a su expresión en salarios mínimos legales mensuales, que por causa de actos que se susciten en el marco del conflicto armado interno, pierdan su solución de vivienda total o parcialmente, de tal manera que no ofrezca las condiciones mínimas de habitabilidad o estabilidad en las estructuras. Igualmente, tendrán tal carácter los hogares cuyos miembros, a la fecha de ocurrencia del acto damnificatorio, no fuesen propietarios de una solución de vivienda y que por razón de dichos actos hubiesen perdido al miembro del hogar de quien derivaban su sustento.</p> <p>Artículo 28. Los postulantes al Subsidio Familiar de Vivienda en las condiciones de que trata este capítulo, podrán acogerse a cualesquiera de los planes declarados elegibles por el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe.</p> <p>Artículo 29. <Artículo modificado por el artículo 12 de la Ley 782 de 2002. El nuevo texto es el siguiente:> La cuantía máxima del subsidio familiar de vivienda de que trata este capítulo será el que se otorgue en el momento de la solicitud a los beneficiarios de viviendas de interés social.</p>

Artículo 30. Las postulaciones al Subsidio Familiar de Vivienda de que trata este capítulo, serán atendidas por el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, con cargo a los recursos asignados por el Gobierno Nacional para el Subsidio de Vivienda de Interés Social. Las solicitudes respectivas serán decididas dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su presentación.

Artículo 31. Se aplicará al Subsidio Familiar de Vivienda de que trata este capítulo, lo establecido en la normatividad vigente que regula la materia, en cuanto no sea contraria a lo que aquí se dispone.

Artículo 32. <Artículo modificado por el artículo 13 de la Ley 782 de 2002. El nuevo texto es el siguiente:> El Instituto de Fomento Industrial, IFI, o la entidad financiera de naturaleza oficial que determine el Gobierno Nacional, redescontará los préstamos que otorguen los distintos establecimientos de crédito a las víctimas de los actos a que se refiere el artículo 15 de esta ley para financiar la reposición o reparación de vehículos, maquinaria, equipo, equipamiento, muebles y enseres, capital de trabajo de personas naturales o jurídicas, tengan o no la calidad de comerciantes, y la reparación o reconstrucción de inmuebles destinados a locales comerciales.

Todos estos muebles, enseres e inmuebles, deben ser afectados en los hechos descritos en el artículo 15.

Así mismo, en desarrollo del principio de solidaridad, el Banco Granahorrar, o la entidad financiera de naturaleza oficial que determine el Gobierno Nacional, otorgará directamente a las víctimas de los actos a que se refiere el artículo 15 de esta ley, préstamos para financiar la reconstrucción o reparación de inmuebles afectados en los hechos descritos en el artículo 15.

Parágrafo. No obstante la existencia de líneas de crédito para reposición o reparación de vehículos, el Gobierno Nacional mantendrá el seguro de protección de vehículos de transporte público, urbano e intermunicipal, a fin de asegurarlos contra los actos a que se refiere el artículo 15 de la presente ley, caso en el cual el afectado no podrá acceder a los dos beneficios.

Artículo 33. <Artículo modificado por el artículo 14 de la Ley 782 de 2002. El nuevo texto es el siguiente:> En desarrollo de sus funciones, la Red de Solidaridad Social contribuirá a la realización de las operaciones contempladas en el artículo anterior, de la siguiente manera: la diferencia entre la tasa a la que ordinariamente capta el Instituto de Fomento Industrial, IFI, o la entidad financiera de naturaleza oficial señalada por el Gobierno Nacional, y la tasa a la que se haga el redescuento de los créditos que otorguen los establecimientos de crédito, será cubierta con cargo a los recursos de la Red de Solidaridad Social, conforme a los términos que para el efecto se estipulen en el convenio que se suscriba entre ésta y el Instituto de Fomento Industrial, IFI, o la entidad financiera de naturaleza oficial señalada por el Gobierno Nacional. La diferencia entre la tasa de captación del Banco Granahorrar o la entidad financiera de carácter oficial señalada por el Gobierno Nacional y la tasa a la que efectivamente se otorgue el crédito será cubierta, incrementada en tres (3) puntos, con cargo a los recursos de la Red de Solidaridad Social, según los términos estipulados en el convenio que para dicho efecto se suscriba entre

ésta y la respectiva entidad financiera.

En los convenios a que se hace referencia este artículo se precisarán las condiciones y montos que podrán tener, tanto los créditos redescontables por el Instituto de Fomento Industrial, o la entidad financiera de naturaleza oficial señalada por el Gobierno Nacional, como aquellos que otorgue el Banco Granahorrar o la entidad financiera de carácter oficial que el Gobierno Nacional señale, en desarrollo del presente capítulo, para lo cual se tendrá en cuenta el principio de solidaridad y el deber de proteger a las personas que se encuentran en circunstancias de debilidad manifiesta.

Parágrafo 1. En los convenios a que hace referencia este artículo se precisarán las condiciones y montos que podrán tener tanto los créditos, redescontables por el Instituto de Fomento Industrial o la entidad financiera de naturaleza oficial señalada por el Gobierno Nacional, como aquellos que otorgue el Banco Granahorrar o la entidad financiera de carácter oficial que el Gobierno Nacional señale, en desarrollo del presente capítulo, para lo cual se tendrá en cuenta el principio de solidaridad y el deber de proteger a las personas que se encuentran en circunstancias de debilidad manifiesta. En ningún caso estos créditos podrán exceder el 0.5 de interés mensual.

Parágrafo 2. La Red de Solidaridad Social subsidiará las líneas de crédito a que se refiere el presente capítulo, de conformidad con las reglamentaciones que adopte su Consejo Directivo.

Artículo 36. <Artículo modificado por el artículo 15 de la Ley 782 de 2002. El nuevo texto es el siguiente:> Los establecimientos de crédito diseñarán los procedimientos adecuados para estudiar las solicitudes de crédito a que se refiere el presente capítulo, de manera prioritaria, en el menor tiempo posible y exigiendo solamente los documentos estrictamente necesarios para el efecto.

La Superintendencia Bancaria velará por la aplicación de lo dispuesto en el presente artículo, para lo cual los establecimientos de crédito le remitirán un informe mensual en el cual consten las solicitudes presentadas, aprobadas y rechazadas, en tal caso explicando el motivo del rechazo.

Artículo 37. La Red de Solidaridad Social centralizará la información sobre las personas que se beneficiaren de los créditos aquí establecidos, con los datos que para el efecto les deben proporcionar los establecimientos de crédito que otorguen los diversos préstamos, con el propósito de que las entidades financieras y las autoridades públicas puedan contar con la información exacta sobre las personas que se hayan beneficiado de determinada línea de crédito, elaborando para ello las respectivas listas.

Artículo 43. Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos anteriores, la Red de Solidaridad Social en desarrollo de su objeto y con sujeción a lo dispuesto por el artículo 355 de la Constitución Política y en las normas que reglamenten la materia, podrá celebrar contratos con personas jurídicas sin ánimo de lucro de reconocida idoneidad, con el fin de impulsar los programas y actividades de dichas entidades dirigidos a apoyar a las víctimas de los actos a que se refiere el artículo 15 de esta ley. Dichos programas de apoyo podrán incluir la asistencia económica, técnica y administrativa a quienes por su situación económica no puedan acceder a las líneas ordinarias de crédito del sistema

	<p>financiero. (Ver documento 12)</p>
<p>Ley No. 432 del 29 enero de 1998</p>	<p>Por la cual se reorganiza el Fondo Nacional de Ahorro, se transforma su naturaleza jurídica y se dictan otras disposiciones</p> <p>Artículo 2. Objeto. El Fondo Nacional de Ahorro administrará de manera eficiente las cesantías y contribuirá a la solución del problema de vivienda y de educación de los afiliados, con el fin de mejorar su calidad de vida, convirtiéndose en una alternativa de capitalización social.</p> <p>Parágrafo. La asignación de los créditos que otorga el Fondo Nacional de Ahorro se hará atendiendo los siguientes criterios:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Distribución regional de los recursos de acuerdo con el número de afiliados por departamento; b) Composición salarial de los afiliados; c) Sistema de asignación del crédito individual por puntaje. <p>Artículo 3. Funciones. El Fondo Nacional de Ahorro tendrá como funciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Recaudar las cesantías de los afiliados de acuerdo con las disposiciones vigentes; b) Pagar oportunamente el auxilio de cesantía a los afiliados; c) Proteger dicho auxilio contra la pérdida del valor adquisitivo de la moneda, de conformidad con lo dispuesto en la presente ley; d) Adelantar con criterio de justicia social e imparcialidad en la adjudicación, utilizando los recursos disponibles, programas de crédito hipotecario y educativo para contribuir a la solución del problema de vivienda y de educación de los afiliados, para lo cual podrá celebrar convenios con las Cajas de Compensación Familiar y entidades de la economía solidaria, y con entidades públicas o privadas, nacionales o internacionales. Para el cumplimiento de su objeto y funciones, el Fondo Nacional de Ahorro no adelantará directamente ni contratará la construcción de vivienda; e) Administrar los recursos nacionales del subsidio familiar de vivienda que le sean asignados, para la construcción, adquisición y liberación de gravamen hipotecario de la vivienda con interés social de los afiliados, en conformidad con la Ley 3a. de 1991; f) Exigir las garantías y contratar las pólizas de seguros necesarias para la protección de la cartera hipotecaria, de los bienes e intereses patrimoniales de la empresa y de otros riesgos cuyo amparo se estime social y económicamente provechoso para los afiliados; g) Establecer métodos e instrumentos adecuados, como también constituir reservas suficientes, para atender oportunamente el pasivo de cesantías en favor de sus afiliados; h) Promover el ahorro nacional y encauzarlo hacia la financiación de proyectos de especial importancia para el desarrollo del objeto del Fondo; i) El Fondo Nacional de Ahorro podrá a través de convenios interadministrativos con el Instituto Colombiano de Crédito Educativo y de Estudios Técnicos en el Exterior (Icetex), conceder créditos educativos para los afiliados, su cónyuge, compañero (a) permanente e hijos. <p>Los créditos educativos estarán dirigidos al fomento de la educación técnica, universitaria y postgrados, esta última, en Colombia o en el exterior.</p> <p>El Gobierno Nacional reglamentará las condiciones y modalidades de dichos</p>

	<p>convenios a realizar con el Ictex, y las garantías que deben prestar los deudores; y</p> <p>j) Las demás que le señalen las disposiciones vigentes.</p> <p>Artículo 8. Afiliación de trabajadores del sector privado. A partir de la vigencia de la presente ley, podrán afiliarse al Fondo Nacional de Ahorro los trabajadores del sector privado.</p> <p>Los trabajadores del sector privado que se afilien al Fondo Nacional de Ahorro gozarán de los mismos derechos y beneficios establecidos en la presente ley para los servidores públicos, excepto con lo relacionado con los intereses sobre las cesantías de que trata el artículo 12 de esta ley, que seguirán siendo reconocidos y pagados directamente por sus empleadores de conformidad con las Leyes números 52 de 1975 y 50 de 1990.</p> <p>Los trabajadores del sector privado que se afilien al Fondo Nacional de Ahorro sólo podrán trasladarse a una sociedad administradora de fondos de cesantías, transcurridos tres años desde la afiliación, siempre que no tengan obligación hipotecaria vigente con el Fondo Nacional de Ahorro.</p> <p>El Gobierno Nacional reglamentará los requisitos y condiciones de afiliación y retiro de los afiliados voluntarios, pertenecientes a los sectores públicos y privado, al Fondo Nacional de Ahorro.</p> <p>Parágrafo. Los pagos parciales de cesantías que los trabajadores del sector privado afiliados soliciten al Fondo Nacional de Ahorro, únicamente podrán destinarse para los siguientes fines:</p> <p>a) Compra de vivienda o de lote para edificarla;</p> <p>b) Construcción de vivienda en lote del afiliado o de su cónyuge o compañero (a) permanente;</p> <p>c) Mejora de la vivienda propia del afiliado o de su cónyuge o compañero (a) permanente;</p> <p>d) Liberación de gravamen hipotecario constituido sobre la vivienda del afiliado o de su cónyuge o compañero (a) permanente.</p> <p><i>(Ver documento 13)</i></p>
<p>Ley No. 488 del 24 de diciembre de 1998</p>	<p>Por la cual se expiden normas en materia Tributaria y se dictan otras disposiciones fiscales de las Entidades Territoriales.</p> <p>Artículo 23. Incentivo al ahorro tributario de largo plazo para el fomento de la construcción.</p> <p>Adiciónase el Estatuto Tributario con el siguiente artículo:</p> <p>"Artículo 126-4. Incentivo al ahorro de largo plazo para el fomento de la construcción. Las sumas que destine el trabajador al ahorro a largo plazo en las cuentas de ahorro denominadas "Ahorro para el Fomento a la Construcción – AFC–," no harán parte de la base para aplicar la retención en la fuente y serán consideradas como un ingreso no constitutivo de renta ni ganancia ocasional, hasta una suma que no exceda del treinta por ciento (30%) de su ingreso laboral o ingreso tributario del año.</p> <p>Las cuentas de ahorro "AFC" deberán operar en las entidades bancarias que realicen préstamos hipotecarios y en las Corporaciones de Ahorro y Vivienda.</p> <p>El retiro de los recursos de las cuentas de ahorro "AFC" antes de que</p>

	<p>transcurran cinco (5) años contados a partir de su fecha de consignación, implicará que el trabajador pierda el beneficio y que se efectúen, por parte de la respectiva entidad financiera, las retenciones inicialmente no realizadas.</p> <p>Se causa retención en la fuente sobre los rendimientos que generen las cuentas de ahorro "AFC", de acuerdo con las normas generales de retención en la fuente sobre rendimientos financieros, en el evento de que éstos sean retirados sin el cumplimiento del requisito de permanencia antes señalado.</p> <p>Los recursos captados a través de las cuentas de ahorro "AFC", únicamente podrán ser destinados a financiar créditos hipotecarios o a la inversión en titularización de cartera originada en adquisición de vivienda."</p> <p>Artículo 36. Deducción de intereses sobre préstamos para adquisición de vivienda.</p> <p>El inciso 2º del artículo 119 del Estatuto Tributario quedará así: Cuando el préstamo de vivienda se haya adquirido en unidades de poder adquisitivo constante, la deducción por intereses y corrección monetaria estará limitada para cada contribuyente al valor equivalente a las primeras cuatro mil quinientos cincuenta y tres (4.553) unidades de poder adquisitivo constante UPAC, del respectivo préstamo. Dicha deducción no podrá exceder anualmente del valor equivalente de mil (1.000) unidades de poder adquisitivo constante.</p> <p>Artículo 87. Exención del impuesto de timbre para refinanciación de obligaciones financieras.</p> <p>Adiciónase el artículo 530 del Estatuto Tributario con el siguiente numeral: "53. La refinanciación, la modificación de plazos como consecuencia de cambios en los sistemas de amortización y el cambio de denominación de obligaciones financieras de carácter hipotecario destinadas a la financiación de vivienda". <i>(Ver documento 14)</i></p>
<p>Ley No. 546 del 26 de diciembre de 1999</p>	<p>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.</p> <p>Artículo 1. Ámbito de aplicación de la ley. Esta ley establece las normas generales y señala los criterios a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado de financiación de vivienda individual a largo plazo, ligado al índice de precios al consumidor y para determinar condiciones especiales para la vivienda de interés social urbana y rural.</p> <p>Parágrafo. Sin perjuicio de lo establecido en la presente ley, las entidades del sector solidario, las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito, las cooperativas financieras, los fondos de empleados, el Fondo Nacional del Ahorro y cualesquiera otra entidad diferente de los establecimientos de crédito, podrán otorgar créditos de vivienda denominados en moneda legal colombiana o en Unidades de Valor Real, UVR, con las características y condiciones que aprueben sus respectivos órganos de dirección, siempre que los sistemas de amortización no contemplen capitalización de intereses, ni se impongan</p>

sanciones por prepagos totales o parciales.

Artículo 2. Objetivos y criterios de la presente ley. El Gobierno Nacional regulará el sistema especializado de financiación de vivienda de largo plazo para fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho constitucional a la vivienda digna, de conformidad con los siguientes objetivos y criterios:

1. Proteger el patrimonio de las familias representado en vivienda.
2. Proteger y fomentar el ahorro destinado a la financiación y a la construcción de vivienda, manteniendo la confianza del público en los instrumentos de captación y en los establecimientos de crédito emisores de los mismos.
3. Proteger a los usuarios de los créditos de vivienda.
4. Propender por el desarrollo de mecanismos eficientes de financiación de vivienda a largo plazo.
5. Velar para que el otorgamiento de los créditos y su atención consulten la capacidad de pago de los deudores.
6. Facilitar el acceso a la vivienda en condiciones de equidad y transparencia.
7. Promover la construcción de vivienda en condiciones financieras que hagan asequible la vivienda a un mayor número de familias.
8. Priorizar los programas y soluciones de vivienda de las zonas afectadas por desastres naturales y actos terroristas.

Artículo 3. Unidad de valor real (UVR). La Unidad de Valor Real (UVR) es una unidad de cuenta que refleja el poder adquisitivo de la moneda, con base exclusivamente en la variación del índice de precios al consumidor certificada por el DANE,

Artículo 4. Participantes. Harán parte del sistema especializado de financiación de vivienda:

1. El Consejo Superior de Vivienda.
2. Los establecimientos de crédito que otorguen préstamos con este objetivo.
3. Los ahorradores e inversionistas.
4. Los deudores.
5. Los constructores, y
6. Los demás agentes que desarrollen actividades relacionadas con la financiación de vivienda tales como fondos hipotecarios, sociedades fiduciarias en su calidad de administradoras de patrimonios autónomos, sociedades titularizadoras y otros agentes o intermediarios.

Artículo 5. Conversión de las corporaciones de ahorro y vivienda. A partir de la vigencia de la presente ley, las corporaciones de ahorro y vivienda tendrán la naturaleza de bancos comerciales. Para tal efecto, dispondrán de un plazo de treinta y seis (36) meses con el fin de realizar los ajustes necesarios para adecuarse a su nueva naturaleza.

Los establecimientos bancarios que posean participación accionaria en corporaciones de ahorro y vivienda que se conviertan en bancos comerciales en virtud de lo dispuesto en la presente ley, deberán enajenar dicha participación dentro de los cinco (5) años siguientes a la vigencia de la presente ley.

Artículo 6. Consejo superior de vivienda. <Aparte tachado INEXEQUIBLE> Créase el Consejo Superior de Vivienda, como organismo asesor del Gobierno Nacional en todos aquellos aspectos que se relacionen con la vivienda. El Consejo estará conformado así:

1. El Ministro de Desarrollo Económico o su delegado, quien lo presidirá.
2. El Ministro de Hacienda y Crédito Público o su delegado.
3. El Director del Departamento Nacional de Planeación o su delegado.
4. El Superintendente Bancario o su delegado.
5. El Superintendente de Valores o su delegado.
6. El Superintendente de Sociedades o su delegado.
7. El Superintendente de Subsidio Familiar o su delegado.
8. Un representante de las organizaciones populares de vivienda.
9. Un representante de los constructores.
10. Un representante de los establecimientos de crédito.
11. Un representante de los usuarios de crédito individual de vivienda, elegido de conformidad con el reglamento que expida el Gobierno Nacional.
12. Un representante de los trabajadores, elegido de conformidad con el reglamento que expida el Gobierno Nacional.
13. Un representante de las Cajas de Compensación Familiar, elegido por el Consejo Superior de Subsidio Familiar.
14. Un representante del sector inmobiliario nacional, elegido de conformidad con el reglamento que expida el Gobierno Nacional.

El Consejo contará con una Secretaría Técnica, de conformidad con lo que disponga el reglamento

Parágrafo. El Consejo creado en este artículo asumirá las funciones del Consejo Superior de Vivienda de que trata la Ley 3a. de 1991.

Artículo 8. Recursos para la financiación de vivienda. Además de las operaciones autorizadas por el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y sin perjuicio de las facultades de las Superintendencias Bancaria y de Valores en sus áreas de competencia, el Gobierno Nacional reglamentará nuevas operaciones destinadas a la financiación de vivienda, expresadas en UVR, de conformidad con las disposiciones de la presente ley, y establecerá estímulos especiales para canalizar recursos del ahorro remunerado a la vista con destino a la financiación de vivienda.

Artículo 9. Bonos hipotecarios. Se autoriza a los establecimientos de crédito la emisión de bonos hipotecarios denominados en UVR, los cuales se enmarcarán dentro de los siguientes lineamientos:

1. Serán títulos valores de contenido crediticio.
2. Serán emitidos por los establecimientos de crédito y tendrán como finalidad exclusiva cumplir los contratos de crédito para la construcción de vivienda y para su financiación a largo plazo.
3. Los créditos que obtengan financiación mediante la emisión de bonos hipotecarios deberán estar garantizados con hipotecas de primer grado, que no podrán garantizar ninguna otra obligación.
4. Los créditos que hayan sido financiados con bonos hipotecarios no podrán ser vendidos, ni cedidos o transferidos de ninguna manera, ni sometidos a

ningún gravamen, ni utilizados como garantías por el emisor de los respectivos bonos, con excepción de lo señalado en el artículo siguiente.

Con todo, el establecimiento de crédito emisor podrá convenir con otro establecimiento de crédito que éste asuma la obligación de pagar los bonos, para lo cual cederá la correspondiente cartera hipotecaria, de conformidad con las normas que al respecto expida el Gobierno Nacional, siempre que dichas operaciones cuenten con la autorización de la Superintendencia Bancaria, previo concepto favorable del Consejo Asesor y el consentimiento de la Asamblea de los tenedores de bonos.

5. El emisor, o quien haya asumido la obligación de pagar los bonos, será responsable por la administración y gestión de los activos que se financien mediante los mismos, ante los tenedores de dichos bonos. Para el efecto, deberá suscribir un contrato de administración.

6. La Superintendencia Bancaria establecerá obligaciones de revelación contable que garanticen el adecuado conocimiento del público sobre el valor de aquella parte de los activos que, no obstante figurar en el balance de los establecimientos de crédito, no forman parte de la prenda general de los acreedores de los mismos, en caso de liquidación de la entidad emisora, de acuerdo con lo establecido en el artículo siguiente.

7. La Superintendencia de Valores señalará los requisitos y condiciones para la emisión y colocación de los bonos que se emitan en desarrollo de lo aquí previsto, los cuales deberán promover su homogeneidad y liquidez. En todo caso, los bonos a que se refiere el presente artículo serán desmaterializados y podrán negociarse a través de las Bolsas de Valores.

Artículo 10. Evento de liquidación de un establecimiento de crédito que tenga bonos hipotecarios en circulación. Cuando por cualquier circunstancia se decida liquidar un establecimiento de crédito que tenga en circulación bonos hipotecarios, o que haya asumido la obligación de pagarlos de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo anterior, se aplicarán en relación con los bonos hipotecarios, las siguientes normas:

1. Se entenderá que tanto los créditos financiados mediante dichos bonos, como los fondos recaudados para aplicar a los mismos y las garantías o derechos que los amparen o respalden, pertenecen a los tenedores de los bonos y no a la entidad en liquidación. Para el efecto, se identificarán los créditos y demás activos que pertenecen al conjunto de tenedores de cada una de las emisiones, a las que se les dará, para todos los efectos, tratamiento separado.

En el caso previsto en el presente artículo, los créditos hipotecarios que respaldan los bonos no constituirán parte de la prenda general de los acreedores del emisor o de quien haya asumido la obligación de pagarlos en el proceso de liquidación y, por lo tanto, estarán excluidos de la masa de bienes del mismo para cualquier efecto legal.

2. En ningún caso la entidad en liquidación podrá ceder, con la responsabilidad de pagar los bonos, la cartera hipotecaria.

3. La Superintendencia de Valores convocará a las asambleas de tenedores de tales títulos para que decidan, respecto de cada emisión, bien sobre la enajenación de los créditos y el correspondiente prepago total de los respectivos bonos, o bien sobre la cesión a otro establecimiento de crédito o a una sociedad fiduciaria en su calidad de administradora de patrimonios autónomos, del contrato de administración de los bonos, incluyendo la cesión de los créditos y

de sus respectivas garantías, y la entrega de los fondos recaudados y de los pendientes de recaudo y de las demás garantías o derechos que los amparen o respalden. En el evento de cesión del contrato de administración, el cesionario sólo será responsable de la administración de la emisión.

4. Si se optare por la enajenación de los créditos otorgados bajo este sistema y por cualquier razón quedare un remanente después del pago de los bonos hipotecarios, éste se restituirá a la entidad en liquidación.

Parágrafo 1. En caso de que se decida la venta de los activos hipotecarios o la cesión del contrato de administración, se entenderá que los tenedores de bonos pierden su calidad de acreedores de la entidad en liquidación.

En caso de que, dentro del término de noventa días, no se decida la cesión del contrato de administración de la emisión o la venta de los activos, no se aplicará lo previsto en el presente artículo y, por lo mismo, los activos hipotecarios se reintegrarán a la masa de la liquidación y los tenedores de los bonos se entenderán reconocidos por sus respectivas acreencias, en el proceso liquidatorio.

Parágrafo 2. Si algún establecimiento de crédito o una sociedad fiduciaria en su calidad de administradora de patrimonios autónomos acepta la cesión del contrato de administración, deberá informar al depósito centralizado de valores donde se encuentran inscritos los bonos, que dicha emisión sólo cuenta con la garantía de la cartera hipotecaria.

Parágrafo 3. Para todos los efectos legales, las operaciones a que se refiere el numeral tercero del presente artículo se entenderán perfeccionadas con el solo acuerdo entre el representante legal de los tenedores de bonos y el nuevo administrador o el adquiriente de la cartera hipotecaria, según fuere el caso. Dicho acuerdo será suficiente para que el nuevo administrador o el nuevo propietario de los créditos se entienda legitimado para administrar, cobrar e incluso ejecutar judicialmente las garantías cedidas o los créditos enajenados, con las facultades que correspondían al anterior administrador, o al acreedor, según el caso.

Artículo 11. Creadores de mercado. El Gobierno Nacional establecerá condiciones que permitan a las personas jurídicas sometidas a la vigilancia y control de las Superintendencias Bancaria o de Valores, que cuenten con la capacidad financiera y la liquidez que determine el Gobierno Nacional, para actuar como originadores y como creadores de mercado de los bonos y títulos hipotecarios a que se refiere la presente ley. Para estos propósitos, el Gobierno Nacional diseñará y adoptará mecanismos que permitan otorgar cobertura de riesgos de tasas de interés, de liquidez y de crédito, entre otros.

El Gobierno Nacional creará y promoverá los mecanismos necesarios que aseguren el mercado secundario de los bonos y títulos hipotecarios y las condiciones en que se ofrezcan tales mecanismos.

Artículo 12. Titularización de cartera hipotecaria. Los establecimientos de crédito y las entidades descritas en el artículo 1o. de la presente ley podrán emitir títulos representativos de créditos otorgados para financiar la construcción y la adquisición de vivienda, incluyendo sus garantías o títulos representativos de derechos sobre los mismos y sobre las garantías que los respaldan, cuando tengan como propósito enajenarlos en el mercado de capitales. Dichos títulos sólo contarán, de parte de los respectivos emisores, con las garantías o compromisos respecto de la administración y el comportamiento financiero de

los activos, que se prevean en los correspondientes reglamentos de emisión.

Los establecimientos de crédito podrán otorgar garantías a los títulos representativos de proyectos inmobiliarios de construcción.

Los establecimientos de crédito también podrán transferir sus créditos, incluyendo las garantías o los derechos sobre los mismos y sus respectivas garantías, a sociedades titularizadoras, a sociedades fiduciarias en su calidad de administradoras de patrimonios autónomos o a otras instituciones autorizadas por el Gobierno Nacional, con el fin de que éstas emitan títulos, en las condiciones previstas en el presente artículo, para ser colocadas entre el público.

Cuando en desarrollo de esta autorización se movilicen activos de manera directa o se transfieran para su posterior movilización, se entenderá que los activos transferidos no se restituirán al patrimonio del originador ni al del emisor, en los casos en que éste se encuentre en concordato, liquidación, o cualquier otro proceso de naturaleza concursal.

La Superintendencia de Valores señalará los requisitos y condiciones para la emisión y colocación de los diferentes títulos que se emitan en desarrollo de lo aquí previsto, los cuales deberán promover su homogeneidad y liquidez. En todo caso, los títulos a que se refiere el presente artículo serán desmaterializados.

Parágrafo. La cesión de cualquier crédito, garantía o derecho sobre los mismos, que se realice para movilizar activos financieros en desarrollo de lo dispuesto en el inciso primero del presente artículo, no producirá efectos de novación y sólo requerirá para perfeccionarse que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 35 de 1993, o en la norma que lo sustituya o modifique, y a sus reglamentos. La Superintendencia Bancaria tendrá, respecto de los procesos de movilización de activos a que se refiere el presente artículo, las facultades previstas en el último inciso de dicha norma.

Artículo 15. Autorización al gobierno. Autorízase a la Nación para que, directamente o por intermedio del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, participe en el capital de una o más sociedades titularizadoras.

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.
2. Tener una tasa de interés remuneratoria, calculada sobre la UVR, que se cobrará en forma vencida y no podrá capitalizarse. Dicha tasa de interés será fija durante toda la vigencia del crédito, a menos que las partes acuerden una reducción de la misma y deberán expresarse única y exclusivamente en términos de tasa anual efectiva.
3. Tener un plazo para su amortización comprendido entre cinco (5) años como

- mínimo y treinta (30) años como máximo.
4. Estar garantizados con hipotecas de primer grado constituidas sobre las viviendas financiadas.
 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.
 6. La primera cuota del préstamo no podrá representar un porcentaje de los ingresos familiares superior al que establezca, por reglamento, el Gobierno Nacional.
 7. Los sistemas de amortización tendrán que ser expresamente aprobados por la Superintendencia Bancaria.
 8. Los créditos podrán prepagarse total o parcialmente en cualquier momento sin penalidad alguna. En caso de prepagos parciales, el deudor tendrá derecho a elegir si el monto abonado disminuye el valor de la cuota o el plazo de la obligación.
 9. Para su otorgamiento, el establecimiento de crédito deberá obtener y analizar la información referente al respectivo deudor y a la garantía, con base en una metodología técnicamente idónea que permita proyectar la evolución previsible tanto del precio del inmueble, como de los ingresos del deudor, de manera que razonablemente pueda concluirse que el crédito durante toda su vida, podría ser puntualmente atendido y estaría suficientemente garantizado.
 10. Estar asegurados contra los riesgos que determine el Gobierno Nacional.

Parágrafo. No obstante lo dispuesto en el presente artículo, los establecimientos de crédito y todas las demás entidades a que se refiere el artículo 1o. de la presente ley, podrán otorgar créditos de vivienda denominados en moneda legal colombiana, siempre que tales operaciones de crédito se otorguen con una tasa fija de interés durante todo el plazo del préstamo, los sistemas de amortización no contemplen capitalización de intereses y se acepte expresamente el prepago, total o parcial, de la obligación en cualquier momento sin penalidad alguna. Se aplicarán a estas operaciones todas las demás disposiciones previstas en esta ley para los créditos destinados a la financiación de vivienda individual.

Adicionalmente y a solicitud del deudor, las obligaciones establecidas en UPAC por los establecimientos de crédito y por todas las demás entidades a que se refiere el artículo 1o. de la presente ley, podrán redenominarse en moneda legal colombiana en las condiciones establecidas en el inciso anterior.

Artículo 18. Desembolsos. Los créditos a que se refiere el artículo anterior podrán ser desembolsados por los establecimientos de crédito en moneda legal o a solicitud del deudor, en bonos hipotecarios expresados en UVR, en los términos que establezcan las Superintendencias Bancaria y de Valores, cada una en el ámbito de sus respectivas competencias. En todo caso, los créditos destinados a la financiación de vivienda de interés social tendrán que ser desembolsados en moneda legal colombiana y podrán ser otorgados en moneda legal colombiana.

Artículo 19. Intereses de mora. <Aparte tachado INEXEQUIBLE> En los préstamos de vivienda a largo plazo de que trata la presente ley no se presumen los intereses de mora. Sin embargo, cuando se pacten, se entenderá

que no podrán exceder una y media veces el interés remuneratorio pactado y solamente podrán cobrarse sobre las cuotas vencidas. En consecuencia, los créditos de vivienda no podrán contener cláusulas aceleratorias que consideren de plazo vencido la totalidad de la obligación hasta tanto no se presente la correspondiente demanda judicial El interés moratorio incluye el remuneratorio.

Artículo 20. Homogeneidad contractual. La Superintendencia Bancaria establecerá condiciones uniformes para los documentos contentivos de las condiciones del crédito y sus garantías, mediante los cuales se formalicen las operaciones activas de financiación de vivienda individual a largo plazo.

Durante el primer mes de cada año calendario, los establecimientos de crédito enviarán a todos sus deudores de créditos individuales hipotecarios para vivienda una información clara y comprensible, que incluya como mínimo una proyección de lo que serían los intereses a pagar en el próximo año y los que se cobrarán con las cuotas mensuales en el mismo período, todo ello de conformidad con las instrucciones que anualmente imparta la Superintendencia Bancaria. Dicha proyección se acompañará de los supuestos que se tuvieron en cuenta para efectuarla y en ella se indicará de manera expresa, que los cambios en tales supuestos, implicarán necesariamente modificaciones en los montos proyectados. Con base en dicha información los deudores podrán solicitar a los establecimientos de crédito acreedores, durante los dos primeros meses de cada año calendario, la reestructuración de sus créditos para ajustar el plan de amortización a su real capacidad de pago, pudiéndose de ser necesario, ampliar el plazo inicialmente previsto para su cancelación total.

Artículo 21. Deber de información. Los establecimientos de crédito deberán suministrar información cierta, suficiente, oportuna y de fácil comprensión para el público y para los deudores respecto de las condiciones de sus créditos, en los términos que determine la Superintendencia Bancaria.

Durante el primer mes de cada año calendario, los establecimientos de crédito enviarán a todos sus deudores de créditos individuales hipotecarios para vivienda una información en las condiciones del presente artículo.

Artículo 22. Patrimonio de familia. Los deudores de créditos de vivienda individual que cumplan con lo previsto en la presente ley podrán constituir, sobre los inmuebles adquiridos, patrimonio de familia inembargable por el valor total del respectivo inmueble, en la forma y condiciones establecidas en los artículos 60 de la Ley 9a. de 1989 y 38 de la Ley 3a. de 1991.

Lo previsto en el inciso anterior sólo tendrá efecto cuando el crédito de vivienda haya sido otorgado por un valor equivalente como mínimo al cincuenta por ciento (50%) del valor del inmueble. El patrimonio de familia así constituido perderá su vigencia cuando el saldo de la deuda represente menos del veinte por ciento (20%) de dicho valor.

Sin perjuicio de lo establecido en el inciso anterior, una vez constituido el patrimonio de familia inembargable y mientras que la deuda se encuentre vigente, éste no podrá ser levantado sin la autorización del acreedor hipotecario. Dicha autorización deberá protocolizarse en la escritura pública mediante la cual se solemnice el acto.

Artículo 23. Derechos notariales y gastos de registro. Los derechos notariales y gastos de registro que se causen con ocasión de la constitución o modificación de gravámenes hipotecarios, a favor de un participante en el sistema especializado de financiación de vivienda, para garantizar un crédito de vivienda individual, se liquidarán al setenta por ciento (70%) de la tarifa ordinaria aplicable. La cancelación de gravámenes hipotecarios de créditos para vivienda se considerará acto sin cuantía.

Para efectos de los derechos notariales y gastos de registro, la constitución del patrimonio de familia de que trata el artículo 22, cuya inembargabilidad se entenderá levantada únicamente a favor del acreedor hipotecario que financió su adquisición, o de quien lo suceda en sus derechos, en todos los casos se considerará como un acto sin cuantía.

Artículo 24. Cesión de créditos. En cualquier momento, los créditos hipotecarios para vivienda individual podrán ser cedidos, a petición del deudor, a favor de otra entidad financiera.

Para tal efecto, los establecimientos de crédito autorizarán, en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles, la cesión del crédito y sus garantías, una vez el deudor entregue la oferta vinculante del nuevo acreedor. Dicha cesión tendrá los efectos previstos por el artículo 1964 del Código Civil.

La cesión de créditos no generará derechos notariales, gastos notariales e impuestos de timbre.

Artículo 25. Crédito para la construcción de vivienda. A los créditos que se otorguen para financiar proyectos de construcción de vivienda les será aplicable lo dispuesto en el artículo 17, numerales 2, 4, y el artículo 18 anterior. El Gobierno Nacional establecerá las demás condiciones para el otorgamiento y los desembolsos de estos créditos, así como los sistemas de subrogación en la medida en que se vendan las viviendas construidas.

Artículo 26. Los planes de ordenamiento territorial deberán contemplar zonas amplias y suficientes para la construcción de todos los tipos de vivienda de interés social definidos por los planes de desarrollo y por las reglamentaciones del Gobierno de tal manera que se garantice el cubrimiento del déficit habitacional para la vivienda de interés social.

Con el propósito de garantizar la reactivación de la construcción en beneficio de los adquirentes, amplíase hasta el 30 de junio del año 2000, el plazo para que los municipios, distritos y la Isla de San Andrés adopten los planes de ordenamiento territorial previstos en la Ley 388 de 1997 y prorroganse por tres (3) meses los plazos contemplados en la Ley 505 de 1999, excepto los del artículo 10 de dicha ley.

El Gobierno Nacional establecerá estímulos en materia de asignación de recursos para vivienda, equipamiento e infraestructura vial y de servicios, que no constituyan transferencias, dirigidos a los municipios y distritos que hayan adoptado su plan de ordenamiento territorial antes del 30 de junio del año 2000.

Parágrafo 1. Para aquellos municipios que se erijan con posterioridad a la promulgación de esta ley establécese el plazo hasta por dos (2) años, contados a partir de la elección del primer alcalde municipal para que adopten los planes de ordenamiento territorial previo cumplimiento de los requisitos legales y reglamentarios establecidos para tales efectos y referidos en la Ley 388 de 1997 y las concordantes que la modifiquen o adicionen.

Parágrafo 2. Amplíase el plazo hasta por un año más, contado a partir de la vigencia de la presente ley para los municipios que hayan sido erigidos dentro del año anterior a la promulgación de esta misma ley, para que adopten los planes de ordenamiento territorial previo cumplimiento de los requisitos legales y reglamentarios establecidos para tales efectos y referidos en la Ley 388 de 1997 y las concordantes que la modifiquen o adicionen.

Artículo 27. Criterios para la distribución regional de los recursos del subsidio para vivienda de interés social. Los recursos nacionales del subsidio familiar para vivienda de interés social previstos en la Ley 3a. de 1991, se distribuirán según lo establezca el reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional, el cual deberá contemplar, entre otros, criterios técnicos que maximicen el beneficio social de las respectivas inversiones, contribuya regionalmente a la equidad, permita atender las calamidades originadas por desastres naturales, potencialicen los programas de VIS por autogestión o sistemas asociativos y el mejoramiento de la vivienda VIS.

Artículo 28. Obligación de los establecimientos de crédito de destinar recursos a la financiación de vivienda de interés social. Las entidades financieras deberán destinar anualmente, durante los cinco (5) años siguientes a la vigencia de la presente ley, como mínimo el veinticinco por ciento (25%) del incremento de la cartera bruta de vivienda, al otorgamiento de crédito para financiar la construcción, mejoramiento y adquisición de vivienda de interés social. El Gobierno Nacional reglamentará el porcentaje y las condiciones especiales que deberán destinarse a la vivienda de los minusválidos.

La obligación prevista en el inciso primero del presente artículo se entenderá cumplida si las respectivas entidades demuestran que, durante el período estipulado, efectuaron inversiones en bonos hipotecarios o títulos hipotecarios originados en procesos de titularización de cartera de vivienda de interés social subsidiable por la misma cuantía.

Parágrafo. Para toda la vivienda de interés social la tasa de interés remuneratoria no podrá exceder de once (11) puntos durante el año siguiente a la vigencia de la presente ley.

Artículo 29. Destinación de subsidios a la vivienda de interés social subsidiable. De conformidad con el numeral 2 del artículo 359 de la Constitución Política, durante los cinco (5) años siguientes a la vigencia de la presente ley, se asignará de los recursos del presupuesto nacional una suma anual equivalente a ciento cincuenta mil millones de pesos (\$150.000.000.000.00) expresados en UVR, con el fin de destinarlos al otorgamiento de subsidios para la Vivienda de Interés Social, VIS, subsidiable. La partida presupuestal de que trata este artículo no podrá ser objeto en ningún caso de recortes presupuestales.

Para dar cumplimiento al artículo 51 de la Constitución Política de Colombia las

entidades del Estado o de carácter mixto, que promuevan, financien, subsidien o ejecuten planes de vivienda de interés social subsidiable, directa o indirectamente diseñarán y ejecutarán programas de vivienda urbana y rural, especialmente para las personas que devengan hasta dos (2) salarios mínimos y para los desempleados. Dichos programas se realizarán en distintas modalidades en los términos de la Ley 3a. de 1991.

Parágrafo 1. El Gobierno Nacional destinará anualmente el veinte por ciento (20%) de los recursos presupuestales apropiados para el subsidio a la vivienda de interés social VIS para atender la demanda de la población rural. Al final de cada semestre si no se hubiere colocado el total de los recursos en la vivienda rural, el remanente se destinará a atender la demanda urbana.

Parágrafo 2. Las autoridades municipales y distritales exigirán a todos los proyectos de vivienda la obligatoriedad de disponer el uno por ciento (1%) de las viviendas construidas y en los proyectos de menos de cien (100) viviendas de una de ellas para la población minusválida. Las viviendas para minusválidos no tendrán barreras arquitectónicas en su interior y estarán adaptadas para dicha población, de acuerdo con las reglamentaciones que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

Artículo 30. Garantías para bonos hipotecarios para financiar cartera vis subsidiable y para títulos emitidos en procesos de titularización de cartera VIS subsidiable. El Gobierno Nacional, a través de Fogafín, otorgará garantías para los bonos hipotecarios para financiar cartera VIS subsidiable y para títulos emitidos en procesos de titularización de cartera VIS subsidiable, que emitan los establecimientos de crédito, en los términos y con las condiciones que señale el Gobierno Nacional.

Los recursos del subsidio para vivienda de interés social podrán destinarse al otorgamiento de estas garantías. La cuantía de tales recursos será la correspondiente a la prima asumida o al pago de la contingencia, cuando fuere el caso y será adicional a las sumas que se destinen en el presupuesto nacional al otorgamiento de subsidio directo a favor de los adquirentes de vivienda de interés social subsidiable.

La junta directiva del Inurbe, con el voto favorable del Ministro de Desarrollo Económico, determinará el monto de los recursos adicionales que podrán otorgarse en forma de garantía para los fines expresados en el inciso anterior.

También podrán otorgarse en forma de compromisos gubernamentales para atender un porcentaje de cada una de las cuotas periódicas a cargo de los deudores de préstamos de vivienda de interés social o para cubrir parte del canon de arrendamiento en los términos y con las condiciones que establezca el Gobierno Nacional.

Parágrafo. Cuando los subsidios de interés social se otorguen en forma de garantías, la contingencia correspondiente deberá estimarse sobre bases técnicas, para efectos de cuantificar la correspondiente asignación.

Artículo 31. Derechos notariales y gastos de registro. Los derechos notariales y gastos de registro que se causen con ocasión de la constitución o modificación de gravámenes hipotecarios, a favor de un participante en el sistema especializado de financiación de vivienda, para garantizar un crédito de

vivienda individual de interés social no subsidiable, se liquidarán al cuarenta por ciento (40%) de la tarifa ordinaria aplicable.

Los derechos notariales y gastos de registro que se causen con ocasión de la constitución o modificación de gravámenes hipotecarios, a favor de un participante en el sistema especializado de financiación de vivienda, para garantizar un crédito de vivienda individual de interés social, que en razón de su cuantía pueda ser objeto de subsidio directo, se liquidarán al diez por ciento (10%) de la tarifa ordinaria aplicable.

Para efectos de los derechos notariales y gastos de registro, la constitución del patrimonio de familia de que trata el artículo 22, cuya inembargabilidad se entenderá levantada únicamente a favor del acreedor hipotecario que financió su adquisición, o de quien lo suceda en sus derechos, en todos los casos se considerará como un acto sin cuantía. Igualmente la cancelación de los gravámenes será considerado un acto sin cuantía.

Parágrafo. Lo previsto en el presente artículo, se aplicará sin perjuicio de las normas que establezcan tarifas más favorables, respecto de actos relativos a viviendas de interés social.

Artículo 32. Recursos de FINAGRO para vivienda de interés social rural.

Destínese el veinte por ciento (20%) de los recursos provenientes de las inversiones forzosas con que cuenta FINAGRO, a la financiación de vivienda de interés social rural, bien sea para la construcción de programas o para la adquisición, mejoramiento y construcción individual en sitio propio, en las condiciones que para el efecto establezca la Comisión Nacional de Crédito Agropecuario, con sujeción a lo dispuesto por el Consejo Superior de Vivienda.

Parágrafo 1. En aquellos casos en que por razón de la demanda los recursos previstos en el presente artículo no se utilicen, FINAGRO podrá destinarlos al fomento agrícola a través del financiamiento de las actividades agropecuarias de conformidad con las disposiciones vigentes y su objeto social.

Parágrafo 2. Para los efectos de lo previsto en este artículo, FINAGRO realizará de manera permanente actividades tendientes a promocionar esta línea de financiamiento.

Artículo 33. Beneficiarios del subsidio. Los beneficiarios de subsidio de vivienda que habiendo perdido la misma por imposibilidad de pago, podrán obtener de nuevo el subsidio de vivienda por una sola vez más y previa solicitud a las instituciones encargadas de su asignación.

Artículo 34. Aplicación a los créditos para financiación de vivienda de interés social. Lo dispuesto en la presente ley será aplicable a los créditos para construcción y financiación de vivienda de interés social en lo que no contradiga sus disposiciones especiales.

Para efectos de la presente ley, se entenderá por vivienda de interés social la que cumpla los requisitos establecidos por la legislación vigente en esta materia.

Artículo 38. Denominación de obligaciones en uvr. Dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha de vigencia de la presente ley, todas las obligaciones expresadas en UPAC se expresarán en UVR. Vencido este término

sin que se hayan modificado los documentos en que consten tales obligaciones, éstas se entenderán expresadas en UVR, por ministerio de la presente ley.

Parágrafo. Las entidades financieras quedan facultadas para redimir en forma anticipada los títulos valores denominados en UPAC.

Artículo 39. Adecuación de los documentos contentivos de las condiciones de los créditos. Los establecimientos de crédito deberán ajustar los documentos contentivos de las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, desembolsados con anterioridad a la fecha de vigencia de la presente ley a las disposiciones previstas en la misma. Para ello contarán con un plazo hasta de ciento ochenta (180) días contados a partir de la vigencia de la presente ley.

No obstante lo anterior, los pagarés mediante los cuales se instrumenten las deudas así como las garantías de las mismas, cuando estuvieren expresadas en UPAC o en pesos, se entenderán por su equivalencia, en UVR, por ministerio de la presente ley.

Parágrafo 1. La reliquidación de los créditos en los términos de que trata el presente capítulo y los correspondientes documentos en los que consten las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, no constituirá una novación de la obligación y por lo tanto, no causará impuesto de timbre.

Parágrafo 2. La solicitud de quien al 31 de diciembre de 1999, pueda acreditar que se encuentra atendiendo un crédito de vivienda que está a nombre de otra persona natural o jurídica, podrá requerir a las entidades financieras para que actualicen la información y se proceda a la respectiva subrogación, siempre y cuando demuestre tener la capacidad de pago adecuada. Obtenida la subrogación, dichos créditos podrán ser objeto de los abonos previstos en este artículo.

Artículo 40. Inversión social para vivienda. Con el fin de contribuir a hacer efectivo el derecho constitucional a la vivienda, el Estado invertirá las sumas previstas en los artículos siguientes para abonar a las obligaciones vigentes que hubieren sido contratadas con establecimientos de crédito, destinadas a la financiación de vivienda individual a largo plazo y para contribuir a la formación del ahorro que permita formar la cuota inicial de los deudores que hayan entregado en dación en pago sus viviendas, en los términos previstos en el artículo 46.

Parágrafo 1. Los abonos a que se refiere el presente artículo solamente se harán para un crédito por persona. Cuando quiera que una persona tenga crédito individual a largo plazo para más de una vivienda, deberá elegir aquel sobre el cual se hará el abono e informarlo al o a los respectivos establecimientos de crédito de los cuales sea deudor. Si existiera más de un crédito para la financiación de la misma vivienda, el abono podrá efectuarse sobre todos ellos. En caso de que el crédito haya sido reestructurado en una misma entidad, la reliquidación se efectuará teniendo en cuenta la fecha del crédito originalmente pactado.

Parágrafo 2. Quien acepte más de un abono en violación de lo dispuesto en este numeral, deberá restituir en un término de treinta (30) días los abonos que hubiera recibido en desarrollo de lo dispuesto en esta ley y los decretos que la desarrollen; si no lo hiciere incurrirá en las sanciones penales establecidas para la desviación de recursos públicos. La restitución de las sumas abonadas por

fuera del plazo antes señalado deberá efectuarse con intereses de mora, calculados a la máxima tasa moratoria permitida por la ley.

Artículo 41. Abonos a los créditos que se encuentren al día. Los abonos a que se refiere el artículo anterior se harán sobre los saldos vigentes a 31 de diciembre de 1999, de los préstamos otorgados por los establecimientos de crédito para la financiación de vivienda individual a largo plazo así:

1. Cada establecimiento de crédito tomará el saldo en pesos a 31 de diciembre de 1999, de cada uno de los préstamos. Para efectos de determinar el saldo total de cada obligación, se adicionará el valor que en la misma fecha tuviere el crédito otorgado por el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, Fogafín, en virtud de lo dispuesto por los artículos 11 y 12 del Decreto Extraordinario 2331 de 1998, cuando fuere del caso.

2. El establecimiento de crédito reliquidará el saldo total de cada uno de los créditos, para cuyo efecto utilizará la UVR que para cada uno de los días comprendidos entre el 1o. de enero de 1993 y el 31 de diciembre de 1999, publique el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, de conformidad con la metodología establecida en el Decreto 856 de 1999.

3. El Gobierno Nacional abonará a las obligaciones el monto total de la diferencia que arroje la reliquidación indicada en el numeral anterior, mediante la entrega de los títulos a que se refiere el parágrafo 4o. del presente artículo,

Parágrafo 1. Para la reliquidación de los saldos de los créditos destinados a la financiación de vivienda individual de largo plazo, otorgados por los establecimientos de crédito en moneda legal, se establecerá una equivalencia entre la DTF y la UPAC, con el fin de comparar el comportamiento de la UPAC con el de la UVR, a efectos de que tengan la misma rebaja que la correspondiente a los créditos pactados en UPAC.

Parágrafo 2. Los establecimientos de crédito tendrán un plazo de tres (3) meses, contados a partir de la presente ley para efectuar la reliquidación. Los intereses de mora a que hubiere lugar por concepto de cuotas de amortización no atendidas durante este lapso, serán descontados del valor que al deudor moroso le correspondiere por concepto del abono para la reducción del saldo de su crédito.

Parágrafo 3. Si los beneficiarios de los abonos previstos en el presente artículo incurrieren en mora de más de doce (12) meses, el saldo de la respectiva obligación se incrementará en el valor del abono recibido. El establecimiento de crédito devolverá al Gobierno Nacional títulos a los que se refiere el parágrafo cuarto del presente artículo por dicho valor. En todo caso si el crédito resultare impagado y la garantía se hiciera efectiva, el establecimiento de crédito devolverá al Gobierno Nacional la parte proporcional que le corresponda de la suma recaudada.

Parágrafo 4. El Gobierno Nacional queda autorizado para emitir y entregar Títulos de Tesorería, TES, denominados en UVR y con el rendimiento que éste determine, con pagos mensuales, en las cuantías requeridas para atender la cancelación de las sumas que se abonarán a los créditos hipotecarios. Dichos títulos serán emitidos a diez (10) años de plazo. Estas operaciones sólo requerirán para su validez del decreto que ordene su emisión y determine las condiciones de los títulos, que podrán emitirse con cargo a vigencias futuras y con base en los recursos provenientes de las inversiones forzosas establecidas por la presente ley.

Artículo 43. Excepción de pago. El valor que se abone a cada crédito hipotecario por concepto de las reliquidaciones a que se refiere esta ley, así como los subsidios que entregue el Gobierno Nacional dentro del programa de ahorro a los titulares de la opción de readquisición de vivienda dada en pago, constituirán un pago que como tal, liberará al deudor frente al establecimiento de crédito acreedor. Dicho pago, a su vez, constituirá una excepción de pago total o parcial, según sea el caso, tanto para el establecimiento de crédito como para el Estado, en los procesos que se adelanten por los deudores para reclamar devoluciones o indemnizaciones por concepto de las liquidaciones de los créditos o de los pagos efectuados para amortizarlos o cancelarlos.

En caso de sentencia favorable, los mencionados valores se compensarán contra el fallo. La misma excepción podrá alegarse sobre el monto de los subsidios que entregue el Gobierno Nacional a los titulares de la opción de readquisición de vivienda dada en pago, dentro del programa de ahorro para completar la cuota inicial.

La excepción aquí prevista podrá proponerse en cualquier estado del proceso. Así mismo, en las sentencias que se dicten se aplicará como mecanismo para satisfacer los correspondientes derechos individuales, los previstos en esta ley.

Artículo 44. Inversión en títulos de reducción de deuda (TRD). Créase una inversión obligatoria temporal en "Títulos de Reducción de Deuda" -TRD- destinados a efectuar los abonos sobre los saldos vigentes de las deudas individuales para la financiación de vivienda a largo plazo, en los términos señalados en los artículos anteriores.

Los TRD se denominarán en UVR; serán emitidos por el Gobierno Nacional; podrán ser desmaterializados, tendrán un plazo de diez (10) años contados a partir de la fecha de su colocación y serán negociables.

El capital de los títulos se amortizará en un solo pago a su vencimiento y podrá ser prepagado cuando las condiciones fiscales así lo permitan. Los títulos no reconocerán intereses remuneratorios.

La emisión y colocación de los TRD sólo requerirá del Decreto de emisión y la firma del Director General de Crédito Público.

Artículo 45. Sujetos obligados a invertir en TRD. Estarán obligados a suscribir en el mercado primario TRD todos los establecimientos de crédito, las sociedades de capitalización, las compañías de seguros, los fondos comunes ordinarios, especiales y de inversión administrados por sociedades fiduciarias, los fondos de valores administrados por sociedades comisionistas de bolsa y los fondos de inversión administrados por las sociedades administradoras de inversión. No estarán sometidos a esta inversión los fondos que de conformidad con el respectivo reglamento, tengan como objeto exclusivo la administración de los recursos de seguridad social y los fondos de inversión extranjera. Igualmente, quedan excluidos los recursos destinados exclusivamente a seguridad social administrados por las compañías de seguros.

La inversión a que se refiere este artículo será del cero punto sesenta y ocho por ciento (0.68%) anual, durante seis (6) años, contados a partir del año 2000 y se liquidará sobre el total de sus pasivos para con el público, en el caso de establecimientos de crédito y las sociedades de capitalización; del cero punto sesenta y ocho por ciento (0.68%) anual, durante seis (6) años, del valor del respectivo fondo en el caso de los fondos de valores, fondos comunes ordinarios, especiales y de inversión administrados por sociedades fiduciarias, los fondos de valores administrados por sociedades comisionistas de bolsa y los fondos de inversión administrados por las sociedades administradoras de inversión, y del cero punto sesenta y ocho por ciento (0.68%) anual, durante seis (6) años, sobre las primas emitidas en el caso de las compañías de seguros.

Parágrafo. Los sujetos obligados a efectuar la inversión forzosa la realizarán anualmente por períodos mensuales para completar en cada período anual el cero punto sesenta y ocho por ciento (0.68%). Para el efecto, deberán invertir mensualmente en títulos una doceava parte del porcentaje señalado en el presente artículo, calculado sobre los saldos de los pasivos para con el público, el valor del respectivo fondo, o el valor de las primas emitidas, según sea el caso. El nivel de la inversión deberá ajustarse al final de cada año calendario, con base en el promedio mensual de la base de cálculo de la inversión durante el plazo aquí previsto. Este mismo procedimiento tendrá lugar anualmente durante el período comprendido entre los años 2000 y 2005, ambos inclusive.

En caso de reducción de los recursos que sirven de base para el cálculo anual de la inversión, no habrá lugar al reembolso del valor invertido en títulos de reducción de deuda.

Artículo 46. Opción de readquisición de vivienda. Durante el año siguiente a la vigencia de la presente ley, quienes entreguen o hayan entregado en dación en pago su vivienda, tendrán opción para readquirirla siempre que no haya sido enajenada por el respectivo establecimiento de crédito. En caso de que haya sido enajenada, el establecimiento de crédito podrá ofrecer, en las mismas condiciones, otro inmueble de propiedad de la entidad sobre el cual no se haya ejercido por parte de su anterior propietario, la opción de readquisición de vivienda.

La opción se pactará en un contrato que suscribirán el deudor que entrega el inmueble en dación en pago y la respectiva entidad financiera, en el que se harán constar los derechos y las obligaciones del titular de la opción y de la entidad financiera, de conformidad con las siguientes reglas:

1. Al momento de celebrarse el contrato, el inmueble objeto del mismo deberá ser avaluado en los términos consagrados en la presente ley. Dicho avalúo servirá de base para determinar el precio mensual del arrendamiento que no podrá exceder del cero punto ocho por ciento (0.8%) del valor del avalúo y el de la opción de readquisición, en los términos que se señalan en los numerales 5 y 6 de este artículo.
2. El titular de la opción tendrá el derecho real de habitación sobre el mismo, mediante el pago de un canon mensual.
3. El establecimiento de crédito ofrecerá en venta el inmueble objeto del contrato al titular de la opción.

4. El establecimiento de crédito estará obligado a mantener la oferta por el término pactado en el contrato, el cual no podrá exceder de tres (3) años.

5. El precio de la oferta será el valor comercial del inmueble, en la fecha del vencimiento del plazo determinado por un avalúo técnico realizado en los términos de la presente ley o en la fecha anterior en que el titular de la opción decidiera ejercerla.

6. En el momento de hacerse efectiva la oferta, la valorización del inmueble se compartirá por partes iguales entre el establecimiento de crédito y el titular de la opción.

7. El titular de la opción deberá cumplir durante todo el plazo de la oferta, un programa de ahorro que tendrá, además de los beneficios previstos para el programa de ahorro para el fomento de la construcción - AFC -, un subsidio del Estado consistente en un abono de un peso por cada peso ahorrado por el titular de la opción, sin que exceda en ningún caso del quince por ciento (15%) del valor comercial del bien establecido al momento de la celebración del contrato especial previsto en esta ley, el cual se hará efectivo sólo cuando se concrete la venta.

Vencido el plazo de la oferta, si ésta no se aceptare, su titular deberá devolver al establecimiento de crédito el inmueble en el mismo estado en que lo recibió y podrá disponer del dinero ahorrado, deducido el valor del subsidio.

8. La restitución del inmueble objeto de la operación se sujetará a lo dispuesto para el comodato precario.

9. Podrá pactarse que las diferencias entre las partes sean sometidas a decisión arbitral en los términos de la presente ley.

10. El inmueble objeto del contrato deberá estar asegurado durante todo el plazo por los riesgos que determine el Gobierno Nacional.

11. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivadas tanto del contrato que incorpora el derecho de habitación como del de ahorro programado, dará lugar a la terminación del contrato especial aquí señalado.

Parágrafo 1. En el evento en que el bien haya sido transferido a cualquier título a un patrimonio autónomo, sociedad matriz o subsidiaria del respectivo establecimiento de crédito, las obligaciones que de acuerdo con el presente artículo corresponderían al establecimiento de crédito radicarán en la persona o entidad a quien se haya transferido el bien, incluido el patrimonio autónomo.

Parágrafo 2. El titular de la opción tendrá derecho a cancelar el valor del inmueble con recursos propios o con el producto de un préstamo otorgado por cualquier establecimiento de crédito.

Artículo 47. Autorización. Se autoriza por un año contado a partir de la fecha de promulgación de la presente ley, a los establecimientos de crédito para comercializar los inmuebles destinados a vivienda que hayan recibido en dación en pago, mediante el contrato especial establecido en el artículo anterior, salvo el subsidio previsto en el numeral 7 del artículo 46.

Artículo 48. Fondo de reserva para la estabilización de la cartera hipotecaria. Con el propósito de facilitar las condiciones para la financiación de vivienda referida al índice de precios al consumidor, autorízase la creación de un Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria que será administrado por el Banco de la República en los términos que establezca el Gobierno Nacional. Las inversiones en el Fondo de que trata este artículo, se considerarán como inversión social. Dicho fondo contará con los siguientes

recursos:

1. Los provenientes de un impuesto nacional que se crea por la presente ley, que se causará mensualmente, a partir del mes siguiente a la vigencia de la misma y hasta el 31 de diciembre del año 2002. La base gravable del impuesto es el valor mensual de la remuneración de los encajes. Son sujetos pasivos de este impuesto los establecimientos de crédito. La tarifa del tributo será del cincuenta por ciento (50%) de la remuneración mensual de los encajes. El Banco de la República retendrá y colocará directamente en el Fondo el monto del impuesto al momento del pago al respectivo establecimiento de crédito de la remuneración sobre el encaje. Este impuesto no hará parte de la participación de los municipios en los ingresos corrientes de la Nación.
2. Ciento cincuenta mil millones (\$150.000.000.000) provenientes de las utilidades del Banco de la República correspondientes al ejercicio de 1999.
3. Los provenientes de la diferencia entre la UVR adicionada en el interés remuneratorio y la DTF, cuando la primera fuere superior a la segunda, que deberán ser aportados por los establecimientos de crédito que tengan cartera hipotecaria denominada en UVR y pasivos para con el público denominados en DTF, de conformidad con el reglamento que expida para el efecto el Gobierno Nacional.
4. Los rendimientos de los recursos que conformen el Fondo.
5. Los provenientes de los créditos que se contraten o se asignen para este fin. El Banco de la República, como agente fiscal del Gobierno Nacional, podrá contratar a nombre de éste, créditos destinados al Fondo. El pago de las operaciones de crédito destinadas al Fondo podrán abonarse con cargo a los recursos del mismo.

Artículo 53. Fomento a la competencia. El Gobierno Nacional, mediante normas de carácter general, podrá ordenar a los establecimientos de crédito que otorguen crédito de vivienda individual a largo plazo, que pongan en práctica procedimientos dirigidos a incrementar la competencia entre quienes deseen proveer los seguros que deban adquirir los deudores de dichos créditos.

Artículo 55. Protección especial para los adquirentes de vivienda individual. El Gobierno Nacional, mediante normas de carácter general, determinará los mecanismos que aseguren que los dineros recibidos por las personas dedicadas a la actividad de la construcción, por concepto de ventas de contado y pago de cuotas iniciales, se canalicen a través de instrumentos que tiendan a asegurar la adecuada inversión y destinación de los recursos del proyecto de construcción al inmueble vendido o prometido en venta.

Para los fines aquí previstos, el Gobierno establecerá para los constructores la obligación de informar a los prometientes compradores sobre la existencia de gravámenes en mayor extensión y exigirá que en las escrituras públicas que perfeccionen dichas promesas de compraventa se protocolice una carta del establecimiento de crédito titular de la garantía en mayor extensión mediante la cual autorice el otorgamiento de la escritura de compraventa por haber recibido el pago de la prorrata correspondiente.

Artículo 56. Incentivos a la financiación de vivienda de interés social subsidiable. Adiciónase al Estatuto Tributario, el siguiente artículo: Las nuevas operaciones destinadas a la financiación de vivienda de interés social

	<p>subsidiables, no generarán rentas gravables por el término de cinco (5) años, contados a partir de la vigencia de la presente ley. (Ver documento 15)</p>
<p>Ley No. 633 del 29 de diciembre de 2000</p>	<p>Por la cual se expide normas en materia tributaria, se dictan disposiciones sobre el tratamiento a los fondos obligatorios para la vivienda de interés social y se introducen normas para fortalecer las finanzas de la Rama Judicial.</p> <p>Artículo 871. Hecho generador del GMF. El hecho generador del Gravamen a los Movimientos Financieros lo constituye la realización de las transacciones financieras, mediante las cuales se disponga de recursos depositados en cuentas corrientes o de ahorros, así como en cuentas de depósito en el Banco de la República, y los giros de cheques de gerencia.</p> <p>En el caso de cheques girados con cargo a los recursos de una cuenta de ahorro perteneciente a un cliente, por un establecimiento de crédito no bancario o por un establecimiento bancario especializado en cartera hipotecaria que no utilice el mecanismo de captación de recursos mediante la cuenta corriente, se considerará que constituyen una sola operación el retiro en virtud del cual se expide el cheque y el pago del mismo.</p> <p>Parágrafo. Para los efectos del presente artículo, se entiende por transacción financiera toda operación de retiro en efectivo, mediante cheque, con talonario, con tarjeta débito, a través de cajero electrónico, mediante puntos de pago, notas débito o mediante cualquier otra modalidad que implique la disposición de recursos de cuentas de depósito, corrientes o de ahorros, en cualquier tipo de denominación, incluidos los débitos efectuados sobre los depósitos acreditados como "saldos positivos de tarjetas de crédito" y las operaciones mediante las cuales los establecimientos de crédito cancelan el importe de los depósitos a término mediante abono en cuenta.</p> <p>Artículo 879. Exenciones del GMF. Se encuentran exentos del Gravamen a los Movimientos Financieros:</p> <p>1. Los retiros efectuados de las cuentas de ahorro destinadas exclusivamente a la financiación de vivienda. La exención no podrá exceder en el año fiscal del cincuenta por ciento (50%) del salario mínimo mensual vigente y se aplicará proporcionalmente en forma no acumulativa sobre los retiros mensuales efectuados por el titular de la cuenta. El Gobierno expedirá la reglamentación correspondiente.</p> <p>La exención se aplicará exclusivamente a una cuenta de ahorros por titular y siempre y cuando pertenezca a un único titular. Cuando quiera que una persona sea titular de más de una cuenta de ahorros en uno o varios establecimientos de crédito, deberá elegir aquella en relación con la cual operará el beneficio tributario aquí previsto e indicárselo al respectivo establecimiento.</p> <p>Artículo 881. Devolución del GMF. Las sociedades titularizadoras, los establecimientos de crédito que administren cartera hipotecaria movilizada, y las sociedades fiduciarias, tendrán derecho a obtener la devolución del Gravamen a los Movimientos Financieros que se cause por la transferencia de los flujos en</p>

los procesos de movilización de cartera hipotecaria para vivienda por parte de dichas entidades, a que se refiere la Ley 546 de 1999, en los términos y condiciones que reglamente el Gobierno Nacional.

Igualmente, tendrán derecho a la devolución establecida en el presente artículo las operaciones del Fondo de Estabilización de la Cartera Hipotecaria, cuya creación se autorizó por el artículo 48 de la Ley 546 de 1999, en especial las relativas al pago o aporte que deban realizar las partes en virtud de los contratos de cobertura, así como las inversiones del fondo.

Artículo 2. Del recaudo proveniente del Gravamen a los Movimientos Financieros por los meses de enero y febrero del año 2001, un valor equivalente a dos (2) de los tres (3) puntos de la tarifa del impuesto será destinado a la reconstrucción del Eje Cafetero en lo referido a financiar vivienda de interés social y otorgar subsidios para vivienda, a la dotación de instituciones oficiales de salud, a la dotación educativa y tecnológica de los centros docentes oficiales de la zona afectada, a la concesión de créditos blandos para las pequeñas y medianas empresas asociativas de trabajo en tanto fueron afectadas por el terremoto y el vandalismo y a los fondos previstos en el Decreto 1627 de 1996 para organizaciones existentes antes del 25 de enero de 1999 en Armenia y Pereira.

Para efectos de lo dispuesto en este artículo se consideran pequeñas y medianas aquellas empresas que hubieran obtenido ingresos brutos inferiores a seiscientos millones de pesos (\$600.000.000), tengan un patrimonio bruto inferior a ochocientos millones de pesos (\$800.000.000) y un número máximo de veinte (20) trabajadores.

Artículo 16. Exclusiones de la renta presuntiva. Modifícanse los incisos primero y cuarto y adiciónanse dos incisos al artículo 191 del Estatuto Tributario, los cuales quedarán así:

"De la presunción establecida en el artículo 188 se excluyen las entidades del Régimen Especial de que trata el artículo 19. Tampoco están sujetos a la renta presuntiva las empresas de servicios públicos domiciliarios, los fondos de inversión, de valores, comunes, de pensiones o de cesantías contemplados en los artículos 23-1 y 23-2 de este Estatuto y las empresas del sistema de servicio público urbano de transporte masivo de pasajeros, así como las empresas de transporte masivo de pasajeros por el sistema de tren metropolitano.

...

A partir del año gravable 2000, no están sometidas a renta presuntiva las empresas de servicios públicos que desarrollan la actividad complementaria de generación de energía; las entidades oficiales prestadoras de los servicios de tratamiento de aguas residuales y de aseo; las sociedades en concordato; las sociedades en liquidación, las entidades sometidas al control y vigilancia de la Superintendencia Bancaria que se les haya decretado la liquidación o que hayan sido objeto de toma de posesión, por las causales señaladas en los literales a) o g) del artículo 114 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero; los bancos de tierra de los distritos y municipios destinados a ser urbanizados, y por los años gravables 2001, 2002 y 2003, las sociedades titularizadoras de cartera hipotecaria.

Igualmente, no estarán sometidas a renta presuntiva las sociedades anónimas de naturaleza pública, cuyo objeto principal sea la adquisición, enajenación y administración de activos improductivos de su propiedad, o adquiridos de los establecimientos de crédito de la misma naturaleza.

A partir del 1o. de enero del año 2001 y por el término de dos (2) años, también estará excluida de renta presuntiva la compra de acciones en sociedades nacionales. Este beneficio no aplicará para la recompra de acciones ni para las transacciones entre vinculados económicos, miembros de un grupo empresarial y beneficiarios reales.

Artículo 23. Modifícase el inciso 3o. del artículo 126-4 del Estatuto Tributario, el cual quedará así:

"El retiro de los recursos de las cuentas de ahorro 'AFC' antes de que transcurran cinco (5) años contados a partir de su fecha de consignación, implicará que el trabajador pierda el beneficio y que se efectúen, por parte de la respectiva entidad financiera, las retenciones inicialmente no realizadas, salvo que dichos recursos se destinen a la adquisición de vivienda financiada por entidades sujetas a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Bancaria".

Artículo 49. Adiciónase un párrafo 2o. al artículo 850 del Estatuto Tributario, el cual quedará así:

"Párrafo 2. Tendrán derecho a la devolución o compensación del impuesto al valor agregado IVA, pagado en la adquisición de materiales para la construcción de vivienda de interés social, las entidades cuyos planes estén debidamente aprobados por el Inurbe, o por quien este organismo delegue, ya sea en proyectos de construcción realizados por constructores privados, cooperativas, organizaciones no gubernamentales y otras entidades sin ánimo de lucro.

La devolución o compensación se hará en una proporción al cuatro por ciento (4%) del valor registrado en las escrituras de venta del inmueble nuevo tal como lo adquiere su comprador o usuario final, cuyo valor no exceda los ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos mensuales legales de acuerdo a la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

La DIAN podrá solicitar en los casos que considere necesario, los soportes que demuestren el pago del IVA en la construcción del proyecto de vivienda de interés social.

Artículo 63. El fondo obligatorio para vivienda de interés social, fovis. El Fondo Obligatorio para Vivienda de Interés Social, Fovis, estará constituido por los aportes y sus rendimientos, que al mismo haga la correspondiente Caja de Compensación Familiar, los cuales continuarán administrados directamente por las Cajas en forma autónoma en sus etapas de postulación, calificación, asignación y pago, en los porcentajes mínimos que se refieren a continuación:

a) Para el año 1999, cuando el cociente particular de recaudo para subsidio familiar de una caja resultare igual o superior al ciento diez por ciento (110%)

del cociente nacional, deberá transferir al Fovis una suma que será del veintiséis por ciento (26%); para aquellas cajas, del mismo cociente, cuyos recaudos por aportes sean inferiores al veinte por ciento (20%) de los recaudos de la caja con mayores aportes, este porcentaje será del veintidós por ciento (22%) de los aportes patronales para subsidios. La autoridad de inspección y vigilancia competente determinará el porcentaje de aporte de cada caja, de acuerdo con lo dispuesto por este artículo;

b) Para el año 2000, cuando el cociente particular de recaudo para subsidio familiar de una caja resultare igual o superior al ciento diez por ciento (110%) del cociente nacional, deberá transferir al Fovis una suma que será del veintiséis por ciento (26%); para aquellas cajas, del mismo cociente, cuyos recaudos por aportes sean inferiores al veinte por ciento (20%) de los recaudos de la caja con mayores aportes, este porcentaje será del veinticuatro por ciento (24%) de los aportes patronales para subsidios. La autoridad de inspección y vigilancia competente determinará el porcentaje de aporte de cada caja, de acuerdo con lo dispuesto por este artículo;

c) Para el año 2001, cuando el cociente particular de recaudo para subsidio familiar de una caja resultare igual o superior al ciento diez por ciento (110%) del cociente nacional, deberá transferir al Fovis una suma que será del veintiséis por ciento (26%); para aquellas cajas, del mismo cociente, cuyos recaudos por aportes sean inferiores al veinte por ciento (20%) de los recaudos de la caja con mayores aportes, este porcentaje será del veinticinco por ciento (25%) de los aportes patronales para subsidios. La autoridad de inspección y vigilancia competente determinará el porcentaje de aporte de cada caja, de acuerdo con lo dispuesto por este artículo;

d) Para el año 2002, cuando el cociente particular de recaudo para subsidio familiar de una caja resultare igual o superior al ciento diez por ciento (110%) del cociente nacional, deberá transferir al Fovis una suma que será del veintisiete por ciento (27%); para aquellas cajas, del mismo cociente, cuyos recaudos por aportes sean inferiores al veinte por ciento (20%) de los recaudos de la caja con mayores aportes, este porcentaje será del veintiséis por ciento (26%) de los aportes patronales para subsidios. La autoridad de inspección y vigilancia competente determinará el porcentaje de aporte de cada caja, de acuerdo con lo dispuesto por este artículo;

e) Para el año 1999, cuando el cociente particular de recaudo para subsidio familiar de una caja resultare igual o superior al ciento por ciento (100%), e inferior al ciento diez por ciento (110%), del cociente nacional deberá transferir al Fovis una suma que será del trece por ciento (13%) de los aportes patronales para subsidios. La autoridad de inspección y vigilancia competente determinará el porcentaje de aporte de cada caja, de acuerdo con lo dispuesto por este artículo;

f) Para el año 2000, cuando el cociente particular de recaudo para subsidio familiar de una caja resultare igual o superior al cien por ciento (100%), e inferior al ciento diez por ciento (110%), del cociente nacional, deberá transferir al Fovis una suma que será del quince por ciento (15%) de los aportes patronales para subsidios. La autoridad de inspección y vigilancia competente determinará el porcentaje de aporte de cada caja, de acuerdo con lo dispuesto por este artículo;

g) Para el año 2001, cuando el cociente particular de recaudo para subsidio familiar de una caja resultare igual o superior al cien por ciento (100%), e inferior al ciento diez por ciento (110%), del cociente nacional, deberá transferir al Fovis

una suma que será del diecisiete por ciento (17%) de los aportes patronales para subsidios. La autoridad de inspección y vigilancia competente determinará el porcentaje de aporte de cada caja, de acuerdo con lo dispuesto por este artículo;

h) Para el año 2002, cuando el cociente particular de recaudo para subsidio familiar de una caja resultare igual o superior al cien por ciento (100%), e inferior al ciento diez por ciento (110%), del cociente nacional, deberá transferir al Fovis una suma que será del dieciocho por ciento (18%) de los aportes patronales para subsidios. La autoridad de inspección y vigilancia competente determinará el porcentaje de aporte de cada caja, de acuerdo con lo dispuesto por este artículo;

i) Para el año 1999, cuando el cociente particular de recaudo para subsidio familiar de una caja resultare igual al ochenta por ciento (80%) e inferior al cien por ciento (100%) del cociente nacional, deberá transferir al Fovis una suma que será del siete por ciento (7%); para aquellas cajas, del mismo cociente, cuyos recaudos por aportes sean inferiores al diez por ciento (10%) de los recaudos de la caja con mayores aportes, este porcentaje será del cinco por ciento (5%) de los aportes patronales para subsidios. La autoridad de inspección y vigilancia competente determinará el porcentaje de aporte de cada caja, de acuerdo con lo dispuesto por este artículo;

j) Para el año 2000, cuando el cociente particular de recaudo para subsidio familiar de una caja resultare igual al ochenta por ciento (80%) e inferior al cien por ciento (100%) del cociente nacional, deberá transferir al Fovis una suma que será del nueve por ciento (9%); para aquellas cajas, del mismo cociente, cuyos recaudos por aportes sean inferiores al diez por ciento (10%) de los recaudos de la caja con mayores aportes, este porcentaje será del siete por ciento (7%) de los aportes patronales para subsidios. La autoridad de inspección y vigilancia competente determinará el porcentaje de aporte de cada caja, de acuerdo con lo dispuesto por este artículo;

k) Para el año 2001, cuando el cociente particular de recaudo para subsidio familiar de una caja resultare igual al ochenta por ciento (80%) e inferior al cien por ciento (100%) del cociente nacional, deberá transferir al Fovis una suma que será del diez por ciento (10%) de los aportes patronales para subsidios. La autoridad de inspección y vigilancia competente determinará el porcentaje de aporte de cada caja, de acuerdo con lo dispuesto por este artículo;

l) Para el año 2002, cuando el cociente particular de recaudo para subsidio familiar de una caja resultare igual al ochenta por ciento (80%) e inferior al cien por ciento (100%) del cociente nacional, deberá transferir al Fovis una suma que será del doce por ciento (12%) de los aportes patronales para subsidios. La autoridad de inspección y vigilancia competente determinará el porcentaje de aporte de cada caja, de acuerdo con lo dispuesto por este artículo;

m) Para los años 1999, 2000, 2001 y 2002, cuando el cociente particular de recaudo para subsidio familiar de una caja resultare inferior al ochenta por ciento (80%) del cociente nacional, deberá transferir al Fovis una suma que será del cinco por ciento (5%) de los aportes patronales para subsidios. La autoridad de inspección y vigilancia competente determinará el porcentaje de aporte de cada caja, de acuerdo con lo dispuesto por este artículo.

Parágrafo 1. Las Cajas de compensación familiar con los recursos restantes de sus recaudos para subsidios no estarán obligadas a realizar destinaciones forzosas para planes de vivienda.

Parágrafo 2. El cincuenta y cinco por ciento (55%) mínimo, que las cajas destinarán al subsidio monetario, será calculado sobre el saldo que queda después de deducir la transferencia respectiva al Fondo de subsidio familiar de vivienda y las demás obligaciones que determine la ley, así como el diez por ciento (10%) de los gastos de administración y funcionamiento la contribución a la Superintendencia del Subsidio Familiar según la legislación vigente. En ningún caso una caja podrá pagar como subsidio en dinero una suma inferior a la que esté pagando en el momento de expedirse esta ley.

Parágrafo 3. No estarán obligadas a la destinación de recursos para el Fovis en el componente de vivienda de interés social, las Cajas de compensación familiar que operen al tenor del inciso 2o. del artículo 43 del Decreto 341 de 1988, en las áreas que a continuación se enuncia y respecto de los recaudos provenientes de las mismas:

Departamentos de Amazonas, Arauca, Casanare, Caquetá, Chocó, Guajira, Guainía, Guaviare, Meta, Putumayo, San Andrés y Providencia, Sucre, Vaupés, Vichada y la región de Urabá, con excepción de las ciudades de Riohacha, Sincelejo, Villavicencio, Yopal, y sus respectivas áreas de influencia en estas áreas; las cajas podrán adelantar libremente programas de vivienda, incluidos subsidios para los beneficiarios adjudicatarios de los mismos. La autoridad de inspección y vigilancia competente evaluará las situaciones de excepción de este parágrafo.

Parágrafo 4. No estarán obligadas a la destinación de recursos para el Fovis en los componentes de vivienda de interés social, de que trata esta ley, las Cajas de compensación familiar que operen al tenor del inciso 2o. del artículo 43 del Decreto 341 de 1988, en las zonas de desastre del Eje Cafetero. La autoridad de inspección y vigilancia está facultada para evaluar la situación de estas cajas en la medida en que se vaya recuperando la zona.

Parágrafo 5. No obstante lo señalado en este artículo, las cajas podrán someterse a un plan de ajuste para alcanzar los porcentajes aquí establecidos, cuando las circunstancias financieras así lo requieran, a juicio de la entidad que ejerza la supervisión y control de las Cajas de Compensación.

Artículo 64. Destilación de los recursos del FOVIS. Los recursos adicionales que se generen respecto de los establecidos con anterioridad a la presente ley se destinarán de la siguiente manera:

- a) No menos del cincuenta por ciento (50%) para vivienda de interés social;
- b) El porcentaje restante después de destinar el anterior, para la atención integral a la niñez de cero (0) a seis (6) años y la jornada escolar complementaria. Estos recursos podrán ser invertidos directamente en dichos programas abiertos a la comunidad, por las Cajas de compensación sin necesidad de trasladarlos al Fovis.

Parágrafo. En aquellos entes territoriales que cuentan con recursos para la cofinanciación de los Programas de Jornada Escolar Complementaria y atención a los niños de cero (0) a seis (6) años más pobres, las Cajas de Compensación Familiar podrán establecer convenios y alianzas con los gobiernos respectivos para tal fin.

Artículo 65. Manejo financiero. Las Cajas tendrán un manejo financiero independiente y en cuentas separadas del recaudo del cuatro por ciento (4%) de la nómina para los servicios de mercadeo, IPS y EPS. Por consiguiente, a partir

de la vigencia de la presente ley, en ningún caso los recursos provenientes del aporte del cuatro por ciento (4%) podrán destinarse a subsidiar dichas actividades. Estos servicios abiertos a la comunidad deberán llegar a su punto de equilibrio financiero el 31 de diciembre del año 2000. En el caso de los hoteles no habrá tarifa subsidiada para los trabajadores que tengan ingresos superiores a cuatro (4) salarios mínimos legales vigentes.

Parágrafo 1. Las cajas de compensación familiar podrán aprobar préstamos con destino a colaborar en el pago de atención de personas a cargo de trabajadores beneficiarios, al tenor de la Ley 21 de 1982, en eventos que no estén cubiertos por el sistema general de seguridad social en salud o cobertura de servicios médico-asistenciales a que, por norma legal, deba estar afiliado el trabajador. El préstamo por evento podrá ser superior a diez (10) veces la cuota del subsidio monetario mensual vigente al momento del mismo. Las cajas podrán establecer cuotas moderadoras para estos efectos exclusivamente.

Parágrafo 2. Los subsidios de escolaridad en dinero pagados por las Cajas de Compensación a las personas a cargo de trabajadores beneficiarias, matriculadas en los tres (3) últimos grados del ciclo secundario de la educación básica y en el nivel de educación media, formarán parte del cálculo de subsidio monetario pagado por cada Caja de Compensación Familiar y de la obligación de destinación para educación prevista en el artículo 5o. del Decreto 1902 de 1994, siempre que la destinación total para ella no resulte inferior a la obligatoria antes de la vigencia de la presente ley.

Artículo 67. FOVIS. Las cajas de compensación familiar continuarán administrando autónomamente en los términos previstos por las Leyes 49 de 1990 y 3a. de 1991 los recursos apropiados con destino a la postulación, calificación, asignación y pago de subsidios para VIS de conformidad con los procedimientos señalados por el Gobierno Nacional.

Artículo 68. Subsidios. La asignación de subsidios correspondientes a la vigencia presupuestal del año 1999 para el rango de familias con ingreso hasta dos (2) smlm se orientará en primer lugar a programas asociativos que a la fecha de la sanción de la presente ley demuestren un avance en construcción de obras de infraestructura o vivienda no menor al veinte por ciento (20%) del valor total del proyecto.

Artículo 69. Acceso al subsidio. Las familias de ingresos inferiores a dos (2) smlm podrán acceder al subsidio de vivienda sin el requisito del ahorro programado siempre y cuando tengan garantizada la financiación completa de la solución de vivienda a la que aspiran.

Artículo 70. Proyectos colectivos en vivienda de interés social. La asignación individual de los subsidios a la demanda para vivienda de interés social contempla las modalidades de proyectos individuales y proyectos colectivos.

Artículo 71. Concurrencia de las entidades públicas del orden nacional, departamental o municipal en proyectos de vivienda de interés social. Las entidades públicas del orden nacional, departamental o municipal podrán invertir recursos en programas colectivos de Vivienda de interés Social, VIS. En aquellos municipios en donde haya aporte en lotes municipales en los

	<p>programas de VIS, que cuenten con financiación de la Nación, dichos lotes se adjudicarán por el sistema de libre concurrencia y selección objetiva entre los constructores interesados, que ofrezcan menor valor de la vivienda excepto cuando la construcción vaya a ser totalmente ejecutada por una entidad estatal.</p> <p>Artículo 72. Afiliación de los trabajadores por cuenta propia. El Gobierno promoverá la legislación para la incorporación voluntaria de los trabajadores por cuenta propia a las Cajas de Compensación Familiar, mediante el pago mensual del dos por ciento (2%) de sus ingresos reales, con una base mínima de dos (2) salarios mínimos, con derecho a todos los servicios que las cajas ofrecen, exceptuando el subsidio monetario; y para programas voluntarios de ahorro programado que se creen para el acceso a la vivienda en el caso de estos trabajadores. Los programas de ahorro voluntario para vivienda podrán extenderse a trabajadores afiliados a las Cajas de Compensación, del sector formal.</p> <p>Artículo 94. El Departamento del Atlántico en su calidad de Ente Recaudador del producido del Impuesto denominado Estampilla "Ciudadela Universitaria del Atlántico", administrará el cien por ciento (100%) del recurso de la estampilla a través de la Junta Especial denominada "Junta Ciudadela Universitaria del Atlántico", dicho impuesto quedará vigente de manera indefinida y se utilizará destinando el ochenta por ciento (80%) para la construcción, dotación y sostenimiento de la Universidad del Atlántico y el veinte por ciento (20%) para la construcción y mejoramiento de vivienda de interés social e infraestructura de servicios públicos domiciliarios del Departamento del Atlántico.</p> <p>Artículo 129. El Inurbe podrá adelantar un programa de refinanciación de las obligaciones que tengan los deudores del ICT mejorando los plazos de la Resolución número 0167 de 2000 y las tasas de interés para pago de capital (plazo mínimo de 12 meses) e intereses. (Ver documento 16)</p>
<p>Ley No. 708 del 29 de noviembre de 2001</p>	<p>Por la cual se establecen normas relacionadas con el subsidio Familiar para vivienda de interés social y se dictan otras disposiciones.</p> <p>Artículo 1. Las entidades públicas del orden nacional, de carácter no financiero, que hagan parte de cualquiera de las Ramas del Poder Público, así como los órganos autónomos e independientes, deberán transferir a título gratuito al Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, en el término y con la progresividad que establezca el Gobierno Nacional los bienes inmuebles fiscales de su propiedad, o la porción de ellos con vocación para la construcción o el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social de conformidad con el reglamento que expida el Gobierno Nacional, y sin perjuicio de lo establecido en los planes de ordenamiento territorial.</p> <p>En todo caso, no podrán transferirse en virtud de lo aquí previsto, aquellos inmuebles que, a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, se encuentren destinados para la localización de las infraestructuras básicas de los sistemas de generación, producción, distribución, abastecimiento y suministro de agua potable, de energía eléctrica, de saneamiento básico, de gas, de puertos y aeropuertos, los relacionados directamente con la defensa nacional,</p>

así como los inmuebles que deban cederse en virtud del artículo 58 de la Ley 9a. de 1989 y aquellos de las entidades en liquidación que amparen los pasivos pensionales y otras garantías pactadas o establecidas en disposiciones legales, con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente ley; tampoco los inmuebles estatales o la porción de ellos que, a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, se encuentren contiguos o adyacentes a los establecimientos penitenciarios, de conformidad con el reglamento que expida el Gobierno Nacional.

Se tendrán como únicos requisitos para que se lleven a cabo estas transferencias, el título traslativo de dominio contenido en resolución administrativa expedida por la entidad propietaria del inmueble, y la tradición, mediante la inscripción de la resolución en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente. Para efectos de los derechos de registro, tales actos, así como los referidos en el artículo 4o. de la presente ley, se considerarán actos sin cuantía.

Los subsidios para vivienda de interés social que adjudique el Instituto Nacional para Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, se otorgarán, entre los postulantes para el plan que se esté adjudicando, con sujeción a los principios de economía, celeridad, eficacia, imparcialidad y publicidad.

Parágrafo 1. En todo caso la entidad que transfiera bienes inmuebles fiscales en virtud de lo aquí previsto, deberá sufragar todos los costos necesarios para realizar la transferencia al Inurbe, y obtener el paz y salvo correspondiente a los impuestos, tasas, contribuciones, y valorización, que recaigan sobre el inmueble que transfieren, situación que deberá verificar el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, antes de registrar cada resolución contentiva de título traslativo de dominio de las referidas en la presente ley.

Parágrafo 2. Exceptúense del deber consagrado en el presente artículo a las sociedades de economía mixta y al Instituto Colombiano de Bienestar Familiar cuando se trate de los bienes que este reciba en virtud de lo dispuesto en la Ley 7o. de 1979.

Parágrafo 3. El vencimiento del término previsto en el presente artículo para llevar a cabo la transferencia de los bienes al Inurbe, no eximirá a la entidad u órgano correspondiente de la obligación de realizar tal transferencia, pero su incumplimiento hará incurrir al representante legal de la entidad u órgano en falta disciplinaria.

Artículo 2. Los activos, recursos líquidos en caja y bancos, y demás derechos radicados en cabeza de la Unidad Administrativa Especial Liquidadora de Asuntos del Instituto de Crédito Territorial, al momento de la entrada en vigencia la presente ley, serán transferidos al Instituto Nacional para Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, y destinados por éste prioritariamente a la asignación de los subsidios familiares para vivienda de interés social previstos en la presente ley, así como a los avalúos, a los levantamientos topográficos, a la dotación de servicios públicos y equipamiento comunitario para los programas de vivienda que se desarrollen en virtud de lo aquí previsto, según lo establecido en el reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

Parágrafo. Se excluye de lo establecido en el presente artículo, los recursos líquidos en caja o bancos que requiera la Unidad Liquidadora de los Asuntos del Instituto de Crédito Territorial para su funcionamiento, así como los derechos

sobre la cartera hipotecaria que continuarán radicados en cabeza de la Unidad hasta que sean objeto de pago por los deudores o hasta el vencimiento del término previsto por la ley para la existencia de dicha entidad; y a los inmuebles o porción de ellos localizados en urbanizaciones o proyectos de vivienda desarrollados por el extinto Instituto de Crédito Territorial que constituyan cesiones obligatorias gratuitas de conformidad con las disposiciones urbanísticas, los cuales deberán ser transferidos al municipio o distrito en el que se localicen.

Artículo 4. El Inurbe entregará los inmuebles que le sean transferidos en virtud de la presente ley, así como aquellos de su propiedad que cumplan con las condiciones señaladas en el artículo 1o. de esta ley, en calidad de subsidio en terrenos, mediante el procedimiento descrito en el artículo 95 de la Ley 388 de 1997, dando prioridad a los proyectos que se adelanten mediante mecanismos de autogestión.

Cuando el Inurbe otorgue el subsidio familiar para vivienda de interés social en dinero y en terrenos, en virtud de lo establecido en la presente ley, se considerará como un solo subsidio para cada hogar beneficiario, en los términos y con la cuantía establecida por el Gobierno Nacional.

Los avalúos requeridos para dar materialidad a lo previsto en la presente ley, se harán conforme a las disposiciones legales y reglamentarias que regulan la materia.

En todo caso, para otorgar el subsidio en terrenos aquí previsto, deberá darse estricto cumplimiento a las normas urbanísticas vigentes.

Parágrafo 1. El Ministerio de Desarrollo Económico ejercerá la coordinación superior del programa de subsidio desarrollado en virtud de lo establecido en la presente ley y, en ejercicio de tal facultad, deberá dar concepto previo positivo para la declaratoria de elegibilidad de los proyectos de vivienda desarrollados según lo aquí establecido.

Parágrafo 2. El Gobierno Nacional reglamentará las condiciones mínimas de la vivienda de interés social subsidiable atendiendo las características sociales, culturales y climáticas de cada región del país.

Artículo 5. Cuando la cuantía del subsidio familiar para vivienda de interés social en terrenos otorgado a determinado hogar, sea inferior al valor de la cuantía máxima del subsidio familiar para vivienda de interés social vigente al momento de su asignación, el hogar estará habilitado para solicitar la diferencia, en los términos y condiciones establecidos por el Gobierno Nacional.

Artículo 9. El Gobierno Nacional hará las operaciones presupuestales necesarias para dar cumplimiento a los programas y proyectos desarrollados en virtud de lo previsto en la presente ley.

Artículo 12. Los grupos familiares que en su calidad de arrendatarios afectados por el sismo del 25 de enero de 1999, recibieron subsidio para vivienda, tendrán derecho a recibir un subsidio adicional por la cuantía de cuatro millones de pesos (\$4.000.000) y en las mismas condiciones del reconocido a los propietarios o poseedores de los lotes en zonas de alto riesgo como valoración

	<p>a dichos lotes, sin que en ningún caso, la sumatoria dichos subsidios supere la suma de nueve millones novecientos mil pesos (\$9.900.000). (Ver documento 17)</p>
<p>Ley No. 788 del 27 de diciembre de 2002</p>	<p>Por la cual se expiden normas en materia tributaria y penal del orden nacional y territorial; y se dictan otras disposiciones.</p> <p>Artículo 18. Otras rentas exentas. Adiciónase el Estatuto Tributario con el siguiente artículo:</p> <p>“Artículo 207-2. Otras rentas exentas: Son rentas exentas las generadas por los siguientes conceptos, con los requisitos y controles que establezca el reglamento:</p> <p>7. Los nuevos contratos de arrendamiento financiero con opción de compra (leasing), de inmuebles construidos para vivienda, con una duración no inferior a diez (10) años. Esta exención operará para los contratos suscritos dentro de los diez (10) años siguientes a la vigencia de la presente ley.</p> <p>Artículo 23. Renta presuntiva en sociedad en liquidación. Modifíquese el inciso 4o. del artículo 191 del Estatuto Tributario, el cual queda así:</p> <p>“No están sometidas a renta presuntiva las empresas de servicios públicos que desarrollan la actividad complementaria de generación de energía; las entidades oficiales prestadoras de los servicios de tratamiento de aguas residuales y de aseo; las sociedades en concordato; las sociedades en liquidación por los primeros tres (3) años, las entidades sometidas al control y vigilancia de la Superintendencia Bancaria que se les haya decretado la liquidación o que hayan sido objeto de toma de posesión, por las causales señaladas en los literales a) o g) del artículo 114 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero; los bancos de tierra de los distritos y municipios destinados a ser urbanizados, y por los años gravables 2001, 2002 y 2003, las sociedades titularizadoras de cartera hipotecaria”.</p> <p>Artículo 48. Exenciones del gravamen a los movimientos financieros. Modifícanse los numerales 5 y 10, y adiciónense tres numerales y el parágrafo 2o. al artículo 879 del Estatuto Tributario, así:</p> <p>15. Las operaciones del Fondo de Estabilización de la Cartera Hipotecaria, cuya creación se autorizó por el artículo 48 de la Ley 546 de 1999, en especial las relativas a los pagos y aportes que deban realizar las partes en virtud de los contratos de cobertura, así como las inversiones del Fondo.</p> <p>16. Las operaciones derivadas del mecanismo de cobertura de tasa de interés para los créditos individuales hipotecarios para la adquisición de vivienda. (Ver documento 18)</p>
<p>Ley No. 795 del 14 de enero de 2003</p>	<p>Por la cual se ajustan algunas normas del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y se dictan otras disposiciones.</p> <p>Artículo 1. Adiciónase el numeral 1 del artículo 7o. del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero con el siguiente literal:</p>

n) Realizar operaciones de leasing habitacional las cuales deben tener por objeto bienes inmuebles destinados a vivienda. Estas operaciones se considerarán leasing operativo para efectos contables y tributarios.

Para el desarrollo de esta operación los Establecimientos Bancarios deberán dar prioridad a los deudores de créditos de vivienda que hayan entregado en dación de pago el respectivo bien inmueble. Lo anterior siempre y cuando tales personas naturales, cumplan los requisitos legales mínimos relacionados con el respectivo análisis del riesgo crediticio.

En el reglamento que expida el Gobierno Nacional en desarrollo del presente artículo, adoptará medidas que garanticen la protección de los usuarios o locatarios.

Artículo 36. El numeral 1 del artículo 122 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero quedará así:

"1. Operaciones con socios o administradores y sus parientes. Las operaciones autorizadas que determine el Gobierno Nacional y que celebren las entidades vigiladas por la Superintendencia Bancaria, con sus accionistas titulares del cinco por ciento (5%) o más del capital suscrito, con sus administradores, así como las que celebren con los cónyuges y parientes de sus socios y administradores dentro del segundo grado de consanguinidad o de afinidad, o único civil, requerirán para su aprobación del voto unánime de los miembros de junta directiva asistentes a la respectiva reunión.

En el acta de la correspondiente reunión de la junta directiva se dejará constancia, además, de haberse verificado el cumplimiento de las normas sobre límites al otorgamiento de crédito o cupos máximos de endeudamiento o de concentración de riesgos vigentes en la fecha de aprobación de la operación.

En estas operaciones no podrán convenirse condiciones diferentes a las que generalmente utiliza la entidad para con el público, según el tipo de operación, salvo las que se celebren con los administradores para atender sus necesidades de salud, educación, vivienda y transporte de acuerdo con los reglamentos que para tal efecto previamente determine la junta directiva de manera general."

Artículo 49. Modifícase el artículo 244 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el cual quedará así:

Artículo 244. Naturaleza jurídica. El Banco Central Hipotecario es una sociedad de economía mixta, vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, en liquidación.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 52 de la Ley 489 de 1998, el régimen del Banco Central Hipotecario será el previsto en el Decreto que ordenó su liquidación, o en las normas que lo modifiquen o adicionen.

Artículo 64. Adiciónase el numeral 1 del artículo 320 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero con el siguiente literal:

m) El Fondo de Garantías de Instituciones Financieras (Fogafín), expedirá y administrará las garantías del Gobierno Nacional otorgadas para bonos hipotecarios para financiar cartera VIS subsidiable y para títulos emitidos en procesos de titularización de cartera VIS subsidiable, que se emitan con base en cartera originada en los establecimientos de crédito.

Artículo 95. Microcrédito inmobiliario. Se entiende por microcrédito inmobiliario, toda financiación que se otorga para la adquisición, construcción o mejoramiento de inmuebles, cuyo monto no supere los veinticinco (25) salarios mínimos legales mensuales vigentes (smlmv), con un plazo inferior a cinco (5) años y una tasa de interés equivalente a la prevista para la financiación de Vivienda de Interés Social (VIS). El valor del inmueble sobre el cual recae este tipo de financiación no podrá exceder de ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes (smlmv).

Con el propósito de estimular las actividades de microcrédito inmobiliario, se podrá cobrar una comisión de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional, con la cual se remunerará el estudio de la operación crediticia, la verificación de las referencias de los codeudores y la cobranza especializada de la obligación. La mencionada comisión no se reputará como interés para efecto de lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 45 de 1990.

Esta operación podrá ser desarrollada por los establecimientos de crédito, las cooperativas financieras, las cooperativas de ahorro y crédito y las cooperativas multiactivas con sección de ahorro y crédito.

Lo dispuesto en el presente artículo no será aplicable a créditos asumidos con anterioridad a la vigencia de esta ley.

Artículo 96. Cobertura a los créditos individuales de vivienda a largo plazo frente al incremento de la UVR respecto de una tasa determinada. Con la finalidad de propiciar condiciones estables en los créditos destinados a la financiación de vivienda, el Gobierno Nacional, a través del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras (Fogafín), podrá realizar operaciones con derivados con los establecimientos de crédito, en su calidad de originadores, propietarios o administradores de cartera originada por establecimientos de crédito o con deudores de créditos de vivienda individual a largo plazo, evento en el cual el establecimiento de crédito acreedor actuará como mandatario para la administración y ejecución de las operaciones, con el fin de otorgar cobertura frente al riesgo de variación de la UVR respecto de una tasa determinada, a los deudores de créditos de vivienda individual a largo plazo.

El Gobierno Nacional reglamentará los aspectos generales de la cobertura, la tasa pactada en los contratos, la forma como los deudores podrán acceder al mecanismo, los aspectos relativos a su funcionamiento y los demás aspectos inherentes a la figura.

Dicha cobertura se ofrecerá respecto a los créditos individuales de vivienda a largo plazo que se hayan otorgado a partir del 1o. de septiembre del año 2002, que no superen ciento treinta (130) salarios mínimos legales mensuales

vigentes y respecto a viviendas cuyo valor no supere trescientos veintitrés (323) salarios mínimos legales mensuales vigentes. La cobertura se ofrecerá durante los dos años siguientes a la vigencia de esta norma para los primeros 40.000 créditos que se otorguen. La cobertura estará vigente durante la vida del crédito de vivienda sin que en ningún caso pueda exceder de quince (15) años.

Los recursos que se requieran para el otorgamiento de la cobertura, incluidos los costos en que incurra el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras (Fogafín), deberán presupuestarse por parte del Gobierno Nacional y serán manejados en una cuenta especial que administrará el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras (Fogafín).

Parágrafo. Manténgase en el Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (FRECH) creado por el artículo 48 de la Ley 546 de 1999 una subcuenta por valor de cincuenta mil millones de pesos (\$50.000.000.000) para los fines del presente artículo.

Artículo 103. El artículo 43 de la Ley 454 de 1998, modificado por el artículo 113 de la Ley 510 de 1999 quedará así:

Artículo 43. De acuerdo con lo previsto en el numeral 5 del artículo 108 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, la palabra ahorro sólo podrá ser utilizada por las cooperativas a las cuales se les haya impartido autorización para adelantar la actividad financiera y demás entidades autorizadas por la ley para captar ahorro, y no podrá referirse en ningún caso a los aportes de los asociados.

Las cooperativas que adelantan actividad financiera deberán informar debidamente a los interesados en asociarse a la entidad, sobre los derechos y deberes inherentes a la calidad de asociado, así como las características propias de los aportes, distinguiéndolas de los depósitos de ahorro.

La Superintendencia de la Economía Solidaria y la Superintendencia Bancaria impartirán las instrucciones necesarias para el cumplimiento de la presente norma.

Parágrafo. Lo previsto en este artículo se entiende sin perjuicio de las normas que regulen el subsidio de vivienda."

Artículo 109. El artículo 61 de la Ley 454 de 1998 quedará así:

Artículo 61. Operaciones con asociados, administradores, miembros de las juntas de vigilancia y sus parientes. Las operaciones de crédito realizadas con las siguientes personas o entidades requerirán de un número de votos favorables, que en ningún caso resulte inferior a las cuatro quintas (4/5) partes de la composición del respectivo Consejo de Administración de las cooperativas con actividad financiera:

1. Asociados titulares del cinco por ciento (5%) o más de los aportes sociales.
2. Miembros de los consejos de administración.
3. Miembros de la junta de vigilancia.
4. Representantes Legales.
5. Las personas jurídicas de las cuales los anteriores sean administradores o

	<p>miembros de junta de vigilancia.</p> <p>6. Los cónyuges y parientes hasta segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil de las personas señaladas en los numerales anteriores.</p> <p>En el acta de la correspondiente reunión se dejará constancia, además, de haberse verificado el cumplimiento de las normas sobre límites al otorgamiento de crédito o cupos máximos de endeudamiento o de concentración de riesgos vigentes en la fecha de aprobación de la operación, en aquellas entidades obligadas a cumplir estas exigencias.</p> <p>En estas operaciones no podrán convenirse condiciones diferentes a las que generalmente utiliza la entidad para con los asociados, según el tipo de operación, salvo las que celebren para atender las necesidades de salud, educación, vivienda y transporte de acuerdo con los reglamentos que para tal efecto previamente determine el consejo de administración.</p> <p>Serán personal y administrativamente responsables los miembros del Consejo de Administración que aprueben operaciones en condiciones contrarias a las disposiciones legales y estatutarias sobre la materia. (Ver documento 19)</p>
<p>Ley No. 810 del 13 de junio de 2003</p>	<p>Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones.</p> <p>Artículo 11. Para el caso de la Vivienda de Interés Social subsidiable (VIS), los costos de las curadurías deben rebajarse en un cincuenta por ciento (50%) para todos los usuarios.</p> <p>Artículo 13. Facúltase para que en un período de dos (2) años a partir de la sanción de la presente ley a la Unidad Administrativa Especial Liquidadora de Asuntos del Instituto de Crédito Territorial, y al Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Inurbe cuando le sean transferidos los activos, pasivos, obligaciones y derechos por esta Unidad, conforme a la Ley 0281 de 1996 para ceder a título gratuito a otras entidades públicas los terrenos de su propiedad no aptos para vivienda de interés social según la ley 708 de 2001 y sus decretos reglamentarios, los cuales solo podrán destinarse a fines institucionales y sociales diferentes a vivienda. (Ver documento 20)</p>
<p>Ley No. 812 del 26 de junio de 2003</p>	<p>Por la cual se aprueba el Plan Nacional de Desarrollo 2003-2006, hacia un Estado comunitario.</p> <p>Artículo 8. Descripción de los principales programas de inversión. La descripción de los principales programas de inversión que el Gobierno Nacional espera ejecutar durante la vigencia del Plan Nacional de Desarrollo 2002-2006, es la siguiente:</p> <p>A. Seguridad Democrática</p>

Para alcanzar la Seguridad Democrática, el Gobierno plantea una estrategia que comprende el control del territorio y defensa de la soberanía nacional, el fortalecimiento de la fuerza pública, la desarticulación de la producción de drogas ilícitas, el fortalecimiento de la justicia y la atención a las zonas deprimidas y de conflicto. La puesta en práctica de esta estrategia demandará ingentes recursos fiscales y una activa participación de la comunidad internacional.

5. Protección y promoción de los derechos humanos y del Derecho Internacional Humanitario.

- El restablecimiento de la población desplazada se promoverá a través de la titularización de tierras, subsidios de vivienda y el desarrollo de proyectos productivos asociativos financiados con microcréditos. Se implementará un programa piloto con el objeto de que cerca de 30 mil familias campesinas retornen a sus hogares.

B. Crecimiento Económico Sostenible Y Generación De Empleo

1. Impulso a la vivienda y la construcción

El impulso a la vivienda se centrará en tres estrategias principales por grupos de población:

- Para los grupos de menores ingresos, se ampliará la cobertura de los Subsidios Familiares de Vivienda (SFV). En total se buscará financiar 400 mil nuevas unidades de Vivienda de Interés Social (VIS), de las cuales 340.000 unidades corresponderán a programas de vivienda nueva y mejoramiento integral.
- Se desarrollarán políticas de financiación alternativa de vivienda de interés social, orientadas a la diversificación de instrumentos y mecanismos que consulten las dinámicas de la economía informal.
- Para los hogares de estrato medio, se desarrollará el mecanismo de protección contra la inflación en créditos en UVR, creado a comienzos de 2003, que elimina la incertidumbre durante el plazo de amortización de las deudas hipotecarias hasta por 130 salarios mínimos, siempre y cuando el valor de la vivienda no supere los 323 salarios mínimos.
- Para los hogares de estrato alto, se dará continuidad al beneficio tributario de las cuentas de Ahorro para el Fomento de la Construcción (AFC).
- Adicionalmente, se harán ajustes al sistema de financiamiento de vivienda a través de medidas para sanear la cartera improductiva. Para este fin, el Gobierno apoyará la emisión de títulos y bonos hipotecarios destinados a financiar la cartera de vivienda por un monto de \$6 billones, aproximadamente, durante 2003 y 2004.
- Se impulsará el microcrédito inmobiliario con el propósito de brindar a los hogares de bajos ingresos una opción adecuada para financiar la adquisición, construcción y mejoramiento de vivienda.
- La política habitacional contribuirá al crecimiento económico del país y a la generación de empleo bajo criterios empresariales con responsabilidad social para afrontar con eficiencia los crecientes déficit cuantitativos y cualitativos.
- Se promoverá y fomentará esquemas de asociación mixta para la investigación y desarrollo en tecnologías en aumento de la productividad y mejoramiento de la calidad de la vivienda de interés social que permita

aumentar las condiciones de acceso a la vivienda, un razonable aprovechamiento de los recursos, reconociendo las singularidades urbano-regionales del país.

- La política habitacional está comprendida en la construcción de la equidad social, para ello garantizará la transparencia en la distribución de los recursos orientados a la población y las regiones en condiciones de pobreza.

- Los desarrollos habitacionales estarán enmarcados en las políticas de desarrollo urbano-regional en coordinación con los entes territoriales, en este sentido, el Gobierno Nacional facilitará y estimulará la integración de recursos gubernamentales y cooperará con el desarrollo de los instrumentos de planeación y gestión.

- El Gobierno Nacional trabajará por la calidad de vida urbana asegurando la integración de vivienda con los elementos estructurantes del espacio público y los servicios públicos domiciliarios. De la misma forma impulsará la diversificación de las actuaciones en materia de expansión con énfasis en las ciudades intermedias, renovación urbana, consolidación y mejoramiento integral; así como reasentamiento de población en zonas de riesgo ambiental no mitigable y por proceso de renovación urbana.

- El Gobierno Nacional ejercerá la coordinación del sistema habitacional en articulación con las autoridades territoriales y promoverá los sistemas de información habitacional como soporte de la participación de todos los agentes del desarrollo.

- Se definirá un modelo de desarrollo urbano-regional, como marco general para la implementación de la política de vivienda y construcción.

C. Construir Equidad Social

Los tres desafíos principales que tiene el Gobierno para construir una sociedad más justa son:

3. Impulso a la economía solidaria

- Se promoverá la participación de las cooperativas y empresas de la economía solidaria supervisadas por la Supersolidaria en la aplicación de las políticas adoptadas por el Plan, a través de la ejecución de proyectos de vivienda para los sectores sociales; de educación, como un aporte a la revolución educativa; de integración económica para la prestación de servicios integrales de salud, y de desarrollo rural con asistencia técnica y transferencia de tecnología, en procura de su vinculación a las cadenas productivas y los mercados.

4. Manejo social del campo

- La estrategia propone la focalización regional de las inversiones en función de la reducción de la desigualdad, el ordenamiento territorial y el aprovechamiento del potencial estratégico del campo. En este sentido, respaldará intervenciones a través de:

a) Acceso a infraestructura básica y vivienda;

e) Acceso a factores productivos y financieros, ampliando la cobertura del respaldo que otorga el Fondo Agropecuario de Garantía, FAG, al pequeño productor.

- Áreas turísticas y de planes de vivienda.

- El Gobierno continuará su apoyo al sector cafetero a través de
- El acceso equitativo a la tierra es condición estratégica para el disfrute del derecho a la alimentación, la vivienda rural y el desarrollo sostenible de los asentamientos urbanos, por lo cual el Gobierno Nacional honra el Pacto Internacional por los Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas, y se compromete a impulsar una reforma agraria equitativa, que reduzca la concentración de la propiedad de la tierra y facilite el acceso de los campesinos a la propiedad rural y la producción competitiva de alimentos e insumos agropecuarios.

7. Calidad de vida urbana

Con el fin de lograr el desarrollo sostenible de las ciudades, el Gobierno implementará los siguientes programas:

- Descentralización del Sistema Nacional Habitacional; para ello los desarrollos habitacionales estarán enmarcados en las políticas de desarrollo urbano-regional en coordinación con los entes territoriales, en este sentido, el Gobierno Nacional facilitará y estimulará la integración de recursos gubernamentales y cooperará con el desarrollo de los instrumentos de planeación y gestión.
- Cooperación y fortalecimiento de los sistemas de información habitacional articulados con los sistemas de información territorial y socioeconómica como soporte de los procesos de gestión y control de la política y de la participación.
- Desarrollo de la política habitacional en los contextos del ordenamiento territorial por tanto la vivienda se integrará con los planes de gestión urbana y con los elementos estructurantes del territorio como el espacio público, la movilidad y el transporte y los servicios públicos domiciliarios.
- Desarrollo de instrumentos y mecanismos de control para garantizar la calidad de los proyectos habitacionales.
- Alianzas estratégicas integrando las iniciativas y los recursos del sector privado en sus expresiones empresarial, solidaria y comunitaria con los centros de investigación y académicos.
- Fomento y promoción de las organizaciones populares de vivienda.
- Atención a población desplazada por la violencia a causa del conflicto interno.
- Disminución de los déficit cuantitativos y cualitativos de vivienda bajo las siguientes líneas de actuación: vivienda nueva en procesos de expansión (especialmente en ciudades intermedias); renovación y consolidación urbana, mejoramiento habitacional integral en zonas urbanas y rurales, reasentamiento de población por factores de riesgo ambiental y renovación urbana.
- Gestión inmobiliaria en la protección de moradores de vivienda de interés social con: el impulso al régimen de arrendamiento de vivienda urbana con innovación de modalidades que conduzcan a la vivienda en propiedad consultando las particularidades socioculturales y socioeconómicas de la población colombiana, titulación de predios previa regularización urbanística, y acceso a vivienda usada con criterio de habitabilidad y movilidad socioeconómica.
- Desarrollo y planificación de espacios propicios para mejorar calidad de vida de la primera infancia (Gestación hasta 5 o 6 años).

- Crear espacios recreativos que favorezcan el desarrollo integral del individuo.
- Reducir los elevados niveles de concentración de la riqueza y la propiedad, fenómeno causante de la mayor parte de la inequidad social existente.

9. Fortalecimiento de los grupos étnicos

- Se impulsará un programa especial de adquisición y dotación de tierras para Comunidades Negras que no tienen tierras o que la poseen de manera insuficiente. Igualmente se implementará, con el apoyo de las entidades territoriales, una política de legalización y titularización de predios urbanos en zonas subnormales, impulsar el acceso de la Comunidad Negra en los diferentes programas de vivienda y contribuir al equipamiento de áreas deportivas, culturales y recreación, garantizar una política de empleo, salud, acceso a créditos de fomentos y a recursos de cooperación que sirvan de bases para fortalecer los procesos de desarrollo productivo.

10. Mujeres constructoras de paz y desarrollo

- Favorecer a las mujeres de escasos recursos y en especial a la mujer cabeza de familia que previamente esté identificada para recibir ayuda en salud, educación, vivienda, recreación y empleo en forma prioritaria.

D. La Renovación de la Administración Pública

El Gobierno Nacional promoverá una renovación de la administración pública basada en tres componentes:

3. Avance en la descentralización y el desarrollo territorial

- Así mismo, apoyará estrategias y procesos urbano-regionales que estructuren redes de ciudades intermedias y menores, articuladas con los espacios rurales que dinamicen e integren las zonas periféricas del país. La definición de un modelo regional servirá de marco de referencia para la implantación de la política de vivienda y construcción.
- El Departamento Nacional de Planeación suministrará a los alcaldes, las orientaciones y las metodologías correspondientes para que los municipios y distritos realicen, adopten y apliquen las nuevas estratificaciones de los conglomerados de viviendas con más de 4.000 habitantes -cabeceras municipales urbanas y centros poblados rurales-, para lo cual tendrán plazo máximo hasta el 30 de noviembre de 2004.

Artículo 94. Requisito para obtención de subsidio familiar de vivienda. El ahorro es un requisito para la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda. Este ahorro se materializará en la apertura de una cuenta de ahorro programado, que no requerirá antigüedad certificada, en las condiciones establecidas por el Gobierno Nacional, o en las cesantías que tengan los miembros del hogar postulante, o en los aportes periódicos realizados en los fondos comunes especiales, en los fondos mutuos de inversión, en las cooperativas financieras o en los fondos de empleados, o bien, en el lote y el avance de obra debidamente certificado por la autoridad municipal competente. En este caso la propiedad del lote debe figurar en cabeza de cada uno de los postulantes, de la entidad

territorial respectiva, o del oferente del programa siempre y cuando sea una entidad con experiencia en la construcción de vivienda de interés social.

Parágrafo 1. Sólo se exceptúan para efectos del requisito del ahorro, los hogares objeto de programas de reubicación de zonas de alto riesgo no mitigable, los de población desplazada, los de víctimas de actos terroristas, los de desastres naturales y los hogares con ingresos hasta de dos (2) smlm que tengan garantizada la totalidad de la financiación de la vivienda.

Parágrafo 2. En el caso de que el ahorro esté representado en un lote este se contabilizará en el diez por ciento (10%) del valor final de la solución de vivienda. Si está urbanizado, se valorará en el veinticinco por ciento (25%).

Exceptúase del ahorro a las familias reubicadas en el continente, como solución del problema de población del departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

Artículo 95. Inversiones con subsidios de esfuerzo municipal. Las inversiones municipales que se realizan en el marco de las asignaciones de subsidios de esfuerzo municipal deben haber sido ejecutadas dentro de los diez (10) años anteriores a la declaratoria de elegibilidad del proyecto incluido el año durante el cual se realizan las postulaciones al subsidio. Para el efecto el Gobierno Nacional expedirá una reglamentación que además permita actualizar a valores presentes las inversiones realizadas por los entes territoriales.

Artículo 96. Ejecución de proyectos de VIS. Para dar cumplimiento al artículo 51 de la Constitución Política, de conformidad con el artículo 29 de la Ley 546 de 1999, y a fin de estimular la oferta de vivienda para la población más vulnerable, las entidades públicas del Estado o de carácter mixto, sólo podrán ejecutar de manera directa proyectos de vivienda de interés social exclusivamente para vivienda Tipo 1. El Fondo Nacional de Vivienda, Fonvivienda, no podrá ejecutar directamente proyectos de vivienda.

Artículo 97. Créditos para VIS. Las entidades que capten ahorro programado para la vivienda, colocarán esos recursos en créditos para VIS. El cincuenta por ciento (50%) del saldo de estas cuentas lo harán en créditos de hasta treinta (30) smlm vigentes y el cincuenta por ciento (50%) para créditos mayores de treinta (30) smlm vigentes.

Las entidades financieras de carácter especial que otorguen créditos hipotecarios, celebrarán alianzas estratégicas para desarrollar su objeto, con Cajas de Compensación Familiar, con entidades territoriales y/o entidades oferentes privadas con experiencia en el sector.

Artículo 98. Asesoría a entidades territoriales. El Gobierno Nacional a través del Ministerio respectivo asesorará a las entidades territoriales e impulsará procesos de titulación de los predios de las familias hoy asentadas en desarrollos urbanos incompletos que obtuvieron u obtengan su legalización urbanística. Mediante estos procesos se legalizará la tenencia de los predios sin menoscabo de los derechos que le asistan a sus titulares.

Artículo 99. Prohibición de invertir recursos públicos en invasiones, loteos y edificaciones ilegales. Queda absolutamente prohibida la inversión de

recursos públicos en asentamientos originados en invasiones o loteos ilegales realizados con posterioridad a la vigencia de la presente ley. De la misma manera, las entidades prestadoras de servicios públicos se abstendrán de suministrarlos a las edificaciones que se ejecuten en estas condiciones.

Artículo 100. Transferencia de predios para proyectos de vis. De conformidad con la Ley 708 de 2001, las entidades públicas del orden Nacional, transferirán al Fondo Nacional de Vivienda, Fonvivienda, los predios con vocación para la construcción de proyectos VIS en un plazo no mayor de un (1) año de conformidad con el reglamento que expida el Gobierno Nacional en los siguientes tres (3) meses, contados a partir de la promulgación de la presente ley.

Artículo 101. De conformidad con el artículo 82 de la Constitución Política y en desarrollo de la Ley 388 de 1997, los municipios que aún no tengan aprobado su POT o no hayan establecido las normas para la destinación de los recursos provenientes de la participación en la plusvalía, destinarán no menos del cuarenta por ciento (40%) de los recaudos por este concepto a la compra de predios para proyectos de vivienda de interés social Tipo 1.

Parágrafo. Los municipios, tendrán seis (6) meses, contados a partir de la promulgación del presente Plan de Desarrollo para reglamentar la destinación a la que se refiere la Ley 388 de 1997.

Artículo 102. Desembolso anticipado del subsidio familiar de vivienda. El Subsidio Familiar de Vivienda será desembolsado de manera anticipada cuando el oferente de la solución de vivienda constituya un encargo fiduciario para la administración de los recursos, respaldado por una póliza de cumplimiento y se adelante la labor de interventoría durante la ejecución del proyecto.

Artículo 103. Financiamiento de cartera VIS subsidiable. En el evento de que los recursos de la reserva especial de las garantías para bonos hipotecarios para financiar la cartera VIS subsidiable y para títulos emitidos en procesos de titularización de cartera VIS subsidiable que se emitan con base en cartera originada en los establecimientos de crédito, a que se refieren las Leyes 546 de 1999 y el artículo 64 de la Ley 795 de 2003 y los de la reserva a que se refiere el artículo 96 de la misma ley destinados a la cobertura de la Unidad de Valor Real (UVR) respecto a una tasa determinada, no sean suficientes para cubrir oportunamente las mismas, el Gobierno Nacional a través del Ministerio de Hacienda y Crédito Público podrá reconocerlas como deuda pública y atenderlas mediante la emisión de bonos en las condiciones de mercado que el Gobierno establezca.

Artículo 104. Definición de vivienda de interés social. De conformidad con el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, el valor máximo de una vivienda de interés social y subsidiable será de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales (135 smlm). Los tipos de vivienda y sus rangos de valor en smlm se presentan en el siguiente cuadro:

Tipos	Rango viviendas en smlm
1	0 a 501/
1	0 a 402/
2	51 a 701/

	<p>2 41 a 702/ 3 71 a 100 4 101 a 135 1/ En los municipios con población superior a 500.000 habitantes. 2/ En los municipios con población inferior a 500.000 habitantes.</p> <p>Artículo 105. Cobertura de los riesgos de tasa de UVR. Con el fin de que la Nación pueda cubrir los riesgos que se deriven del otorgamiento de la cobertura a que se refiere el artículo 96 de la Ley 795 de 2003, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público podrá autorizar a Fogafín para que realice operaciones de derivados o realice las operaciones necesarias para obtener productos sintéticos con el mismo propósito. Dichas operaciones no afectarán el cupo de endeudamiento de la Nación.</p> <p>Artículo 106. Costos de interventoría en programas de VIS. En los programas de vivienda de interés social, los costos totales de la interventoría no podrán ser superiores al tres por ciento (3%) en lo urbano y al cinco por ciento (5%) en lo rural, del valor del subsidio familiar de vivienda.</p> <p>Artículo 107. Programas de VIS rural. En los programas de vivienda de interés social rural el valor del subsidio familiar de vivienda para mejoramiento y saneamiento básico no podrá ser inferior a diez (10) salarios mínimos mensuales legales y para construcción de vivienda nueva no podrá ser superior a dieciocho (18) salarios mínimos mensuales legales.</p> <p>Artículo 108. Acreditación de licencia. Adiciónese el artículo 99 de la Ley 388 de 1997, con el siguiente párrafo: "Con el fin de evitar los asentamiento s humanos en zonas no previstas para tal fin por los planes de ordenamiento territorial, los notarios se abstendrán de correr escrituras de parcelación, subdivisión y loteo, hasta tanto no se allegue por parte del interesado el Certificado de Conformidad con Normas Urbanísticas expedido por la autoridad con jurisdicción en la zona donde se halle ubicado el predio, el cual debe protocolizarse dentro de la escritura. El Gobierno Nacional establecerá las características y condiciones del Certificado de Conformidad con Normas Urbanísticas, el cual tendrá un costo único para cualquier actuación".</p> <p>Artículo 122. De los recursos destinados a subsidios de mejoramiento de vivienda interés social urbana, el veinte por ciento (20%) serán destinados a programas presentados por madres comunitarias de bienestar familiar. Para tal efecto el Gobierno Nacional expedirá la reglamentación respectiva. <i>(Ver documento 21)</i></p>
--	---

1.3 Decretos

1.3.1 Vigentes

FECHA	CONTENIDO DE INTERES
Decreto No. 0163	Por el cual se interviene la actividad de las corporaciones de ahorro y vivienda y el banco central hipotecario, en relación con el crédito

del 17 de
enero de
1990

destinado a la vivienda de interés social, y se dictan otras disposiciones.

Artículo 1. Los créditos de las corporaciones de ahorro y vivienda para financiar la adquisición de vivienda de interés social, definida por la Ley 9^a de 1989, no podrán estipularse en Unidades de Poder Adquisitivo Constante -UPAC-.

Artículo 2. Los beneficiarios de los créditos para adquisición de vivienda de interés social que otorguen las corporaciones de ahorro y vivienda gozarán de condiciones de pago de sus obligaciones tales que la amortización del crédito sea, en términos reales, menos acelerada que la resultante de aplicar los sistemas tradicionales de financiación, donde los intereses se cobran sobre saldos y se pagan plenamente una vez transcurrido el período de casación de los mismos.

Artículo 3. Para los efectos del artículo anterior, las corporaciones de ahorro y vivienda deberán utilizar un sistema de pago gradual de los créditos que, además de contemplar un período de gracia amplio y cuotas de capital crecientes durante los últimos años del crédito, difiera parcialmente la exigibilidad de los intereses para su cancelación posterior junto con los pagos de capital, mediante la capitalización de los mismos. Este sistema deberá contemplar, además, las siguientes condiciones:

- a) El plazo máximo será de 20 años;
- b) La tasa de interés mensual máxima será equivalente a la tasa de interés a que hace referencia el artículo 44 de la Ley 9^a de 1989, esto es, un doceavo de la variación en el salario mínimo legal fijado por el Gobierno Nacional ocurrida en los doce meses anteriores a la fecha de su aplicación;
- c) Los pagos por concepto de capital de estos créditos no podrán aumentar anualmente en un porcentaje superior al 50% de la variación efectiva en el salario mínimo legal fijado por el Gobierno Nacional ocurrida durante los doce últimos meses;
- d) Los pagos mensuales por concepto de capital e intereses serán fijos mientras no se presenten variaciones en el salario mínimo legal.

Artículo 4. Para efectos de lo dispuesto en los artículos anteriores, las corporaciones de ahorro y vivienda podrán utilizar cualquier sistema de pago aprobado por la Superintendencia Bancaria, conforme al parágrafo del artículo 1^o del Decreto 839 de 1989.

Artículo 5. No obstante lo previsto en los artículos anteriores, las corporaciones de ahorro y vivienda podrán otorgar créditos por el sistema de capitalización de intereses para financiar la construcción o adquisición de vivienda de interés social, redescontables en el Banco Central Hipotecario en desarrollo del artículo 119 de la Ley 9^a de 1989, con sujeción a las condiciones que fije para el efecto la Junta Monetaria.

Artículo 6. Autorízase al Banco Central Hipotecario para emitir "Bonos de Vivienda de Interés Social", para efectos de las inversiones que realicen en dichos títulos las corporaciones de ahorro y vivienda, las compañías de seguros de vida y las sociedades de capitalización.

Artículo 7. Las características de los Bonos de Vivienda de Interés Social de que trata el artículo anterior serán las siguientes:

- a) Estarán denominados en moneda legal;
- b) Tendrán un plazo de diez (10) años;
- c) Su tasa de interés anual será variable y equivalente a la variación anual de la Unidad de Poder Adquisitivo Constante -UPAC-, vigente al inicio del respectivo período de casación de intereses, disminuida en dos puntos porcentuales. El resultado de esta operación se convertirá en términos efectivos para su pago por semestres vencidos;
- d) Tendrán amortización única al final del plazo y, salvo lo dispuesto en el siguiente literal para las inversiones de las corporaciones de ahorro y vivienda, no podrán ser redimidos antes de su vencimiento;
- e) Podrán redimirse antes de su vencimiento cuando, a elección de la corporación de ahorro y vivienda, se acepte en pago de su valor cartera representativa de créditos otorgados por el Banco Central Hipotecario para financiar la adquisición o construcción de vivienda de interés social con los recursos captados a través de estos bonos. Así mismo, podrán redimirse anticipadamente cuando, previa certificación de la Superintendencia Bancaria, la respectiva corporación haya incrementado en el mes inmediatamente anterior su volumen de crédito para vivienda de interés social, y hasta por un monto equivalente al valor del incremento; lo anterior siempre que en el momento de la redención el Banco Central Hipotecario disponga de inversiones en los títulos del Fondo de Ahorro y Vivienda -FAVI- de que trata el artículo siguiente, por un monto igual o superior al valor total de los bonos que se pretendan redimir anticipadamente;
- f) Serán negociables únicamente entre las entidades que pueden invertir en estos bonos.

Parágrafo. El Banco Central Hipotecario señalará las demás condiciones y características de estos títulos.

Artículo 11. La inversión obligatoria que deben mantener las compañías de seguros de vida y las sociedades de capitalización sobre los incrementos en sus reservas técnicas y matemáticas deberá estar representada de la siguiente forma:

- a) En "Bonos Forestales", de que trata el artículo 5° del Decreto 1533 de 1978, dos por ciento (2%);
- b) En Bonos de Vivienda Popular emitidos por el Instituto de Crédito Territorial, hasta un monto equivalente al requerido de inversiones de la respectiva entidad en dichos títulos a 31 de diciembre de 1989, adicionado en forma acumulativa en un 4.88% trimestral, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 14;
- c) El saldo, a elección de la respectiva entidad, en Bonos de Vivienda de Interés Social emitidos por el Banco Central Hipotecario o en Bonos de Vivienda emitidos por las corporaciones de ahorro y vivienda autorizadas para el efecto.

Artículo 12. La inversión obligatoria que deben mantener las corporaciones de ahorro y vivienda, de conformidad con lo previsto en los Decretos 888 y 3053 de 1985 y demás normas que los adicionen o reformen, deberá estar representada en la siguiente forma:

	<p>a) En Bonos de Vivienda Popular emitidos por el Instituto de Crédito Territorial, hasta un monto equivalente al requerido de inversiones de la respectiva corporación en dichos títulos a 31 de diciembre de 1989, adicionado en forma acumulativa en un 4.88% trimestral, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 14;</p> <p>b) El saldo, a elección de la respectiva corporación, en Bonos de Vivienda de Interés Social emitidos por el Banco Central Hipotecario o en Bonos de Vivienda emitidos por otras corporaciones de ahorro y vivienda autorizadas para el efecto.</p> <p>Artículo 13. Autorízase a las corporaciones de ahorro y vivienda para emitir Bonos de Vivienda, en los cuales podrán invertir las compañías de seguros de vida, las sociedades de capitalización y otras corporaciones de ahorro y vivienda, de conformidad con lo dispuesto en este capítulo. Estos bonos tendrán las mismas características de los Bonos de Vivienda de Interés Social, salvo que no serán redimibles anticipadamente en ningún caso sino únicamente a su vencimiento.</p> <p>Cada corporación de ahorro y vivienda sólo podrá emitir bonos en desarrollo de lo dispuesto en este artículo en una cuantía máxima equivalente al 50% del total de créditos otorgados para construcción o adquisición de vivienda de interés social.</p> <p>Artículo 14. La inversión en Bonos de Vivienda Popular deberá aumentarse en el mismo porcentaje del incremento en la base de inversión respectiva, cuando este último sea inferior a los porcentajes indicados en los literales b) del artículo 11 y a) del artículo 12 del presente Decreto. (Ver documento22)</p>
<p>Decreto No. 2331 del 16 de noviembre de 1998</p>	<p>Por el cual se dictan medidas tendientes a resolver la situación de los sectores financiero y cooperativo, aliviar la situación de los deudores por créditos de vivienda y de los ahorradores de las entidades cooperativas en liquidación, mediante la creación de mecanismos institucionales y de financiación y la adopción de disposiciones complementarias.</p> <p>Artículo 1. Créase el Fondo de Solidaridad de Ahorradores y Depositantes de Entidades Cooperativas en Liquidación como una cuenta especial de la Nación, sin personería jurídica, adscrita al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, cuyos recursos serán administrados mediante encargo fiduciario por sociedades fiduciarias legalmente establecidas en el país.</p> <p>Parágrafo. El alcance de la gestión a cargo de la administración fiduciaria se determinará en los contratos que para tal efecto celebre el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.</p> <p>Artículo 2. El Fondo de Solidaridad de Ahorradores y Depositantes de Entidades Cooperativas en Liquidación tiene por objeto adquirir las acreencias que los ahorradores y depositantes tienen contra las entidades cooperativas indicadas en el artículo 3º del presente decreto y en los términos consagrados en el mismo.</p> <p>Artículo 3º. Podrán acceder a los recursos del Fondo los depositantes o</p>

ahorradores que no hayan obtenido de la entidad en liquidación la restitución de su acreencia, y que correspondan a cualquiera de las siguientes categorías:

a) Las personas naturales que tengan la calidad de ahorradores o depositantes reconocidos de cualquiera de las cooperativas financieras o de las cooperativas de ahorro y crédito que a la fecha de entrada en vigencia del presente decreto se encuentren en proceso de liquidación forzosa administrativa, o de aquéllas cuya liquidación ordene la autoridad competente a más tardar el 31 de diciembre de 1998;

b) Las personas naturales que tengan la calidad de ahorradores o depositantes debidamente reconocidos de las secciones de ahorro y crédito de las cooperativas multiactivas o integrales, cuya liquidación ordene la autoridad competente a más tardar el 31 de diciembre de 1998;

c) Las personas jurídicas que a la entrada en vigencia del presente decreto estén debidamente constituidas como entidades sin ánimo de lucro y tengan la calidad de ahorradores o depositantes reconocidos en las entidades mencionadas en los literales a) y b) de este artículo.

Artículo 11. El Fondo de Garantías de Instituciones Financieras dispondrá una línea de crédito para los deudores de créditos individuales hipotecarios otorgados para la financiación de vivienda, que a 31 de octubre de 1998 se encontraban al día en el pago de sus obligaciones por el crédito hipotecario y cuyo saldo a la misma fecha no excediera de 5.000 UPAC o su equivalente en moneda legal. Los créditos a cargo de dicha línea tendrán por objeto disminuir la deuda del respectivo deudor, cuando el saldo de la misma se hubiera incrementado en un porcentaje igual o superior al 20% durante los doce meses anteriores a la vigencia de este decreto.

Las condiciones de los créditos que se otorguen con cargo a la línea serán establecidas por la Junta Directiva del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras y en todo caso tendrán un plazo máximo de diez (10) años, sin exceder del pactado para la amortización del crédito hipotecario contratado con el establecimiento de crédito y su amortización se efectuará en las mismas condiciones en que deba cancelarse la obligación con la respectiva entidad financiera.

El préstamo podrá ser solicitado para una sola obligación hipotecaria por deudor por intermedio de la respectiva entidad financiera, dentro del plazo de noventa (90) días contados a partir de la entrada en vigencia del presente decreto.

Si el deudor se coloca en mora con la entidad financiera o incurre en mora con el Fondo, el plazo del pagaré que instrumenta el préstamo otorgado por el Fondo se declarará extinguido y, en tal evento, la institución financiera adelantará, como mandataria del Fondo, el proceso de ejecución para el cobro. Las sumas recaudadas se distribuirán entre la entidad y el Fondo, a prorrata de sus acreencias.

La entidad financiera acreedora actuará como mandataria sin representación del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras para el recaudo y el cobro de los pagos correspondientes a los préstamos a que se refiere el presente artículo y los transferirá trimestralmente a Fogafin.

El Fondo de Garantías de Instituciones Financieras entregará a la entidad financiera los recursos que, de conformidad con este artículo, sean prestados a los deudores individuales de créditos hipotecarios para vivienda con el fin de abonar al saldo de su obligación, mediante la entrega de un título con el mismo plazo otorgado al deudor por Fogafin y reconocerá sobre el mismo la tasa de interés que determine en forma general la Junta Directiva del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras.

Artículo 12. El deudor individual de crédito hipotecario para vivienda que se encuentre en mora, podrá solicitar del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, por intermedio del establecimiento de crédito acreedor, un préstamo hasta por el valor de las cuotas de capital, de la corrección monetaria y de los intereses causados durante el período de la mora, para que con su producto cancele a la entidad financiera las mencionadas sumas, en las condiciones previstas en el presente decreto.

Para ser beneficiario del préstamo de que trata el presente artículo, se deberán reunir las siguientes condiciones:

- a) Que la obligación no exceda, a la fecha de expedición del presente decreto, de 5.000 UPAC;
- b) Que a la fecha de expedición del presente decreto la obligación se encuentre en mora por un período no superior a tres meses;
- c) Que el deudor no tenga otros créditos para la adquisición, remodelación, construcción o subdivisión de inmuebles garantizados con hipoteca;
- d) Que presente la solicitud de crédito a Fogafin dentro de los 90 días siguiente a la fecha de expedición del presente decreto.

Artículo 13. El préstamo de que trata el artículo anterior tendrá un plazo máximo de 10 años, sin que el mismo exceda el término que falte para la cancelación total de la deuda hipotecaria, y devengará una tasa de interés anual equivalente a la inflación proyectada por el Banco de la República para el año siguiente, incrementada en cinco puntos.

Cuando se trate de créditos otorgados a deudores individuales de vivienda de interés social, la tasa anual de interés será equivalente a la de la inflación proyectada por el Banco de la República para el año siguiente.

Los préstamos a que se refiere el presente artículo se pagarán en cuotas mensuales sucesivas y quedarán amparados con la garantía hipotecaria constituida por el deudor a favor de la entidad de crédito, en los mismos términos en que se ampara el crédito a favor de esta última.

La entidad financiera acreedora actuará como mandataria sin representación del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras para el recaudo y el cobro de los pagos correspondientes a los préstamos a que se refiere el presente artículo y los transferirá trimestralmente a Fogafin.

Si el deudor se coloca en mora nuevamente con la entidad financiera o incurre en mora con el Fondo, el plazo del pagaré otorgado por razón del préstamo

	<p>concedido por el Fondo se declarará extinguido, y, en tal evento, la institución financiera adelantará, como mandataria del Fondo, el proceso de ejecución para el cobro. Las sumas recaudadas se distribuirán entre la entidad y el Fondo, a prorrata de sus acreencias.</p> <p>El Fondo de Garantías de Instituciones Financieras cancelará a la entidad financiera el valor de los intereses financiados al deudor, mediante la entrega de un título emitido por Fogafin al mismo plazo y con la misma tasa de interés del crédito otorgado al deudor. El título se amortizará mensualmente junto con sus respectivos intereses.</p> <p>Artículo 14. A partir de la entrada en vigencia del presente decreto y durante los doce (12) meses siguientes, cuando el valor de la deuda de un crédito hipotecario para vivienda supere el valor comercial del inmueble, el deudor podrá solicitar que dicho inmueble le sea recibido en pago para cancelar la totalidad de lo adeudado.</p> <p>La entidad financiera que reciba la dación podrá demostrar al Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, mediante avalúos comerciales aceptados por dicha entidad que, como resultado de la dación, y una vez descontados los intereses moratorios, tuvo una pérdida y el valor de la misma. Aceptada dicha cifra por el Fondo, la entidad tendrá derecho a que éste le otorgue un préstamo por igual cuantía, que será cancelado en cuotas semestrales en un plazo de diez (10) años, con una tasa de interés anual equivalente a la inflación proyectada por el Banco de la República para cada año más cinco puntos.</p> <p>Artículo 15. Los establecimientos de crédito sólo podrán cobrar intereses sobre las cuotas en mora de créditos individuales para vivienda en un monto que no exceda de una y media (1.5) veces el interés bancario corriente.</p> <p>Artículo 16. Los gastos en que incurran las entidades financieras por concepto de la cobranza de cartera de créditos hipotecarios individuales para vivienda, en la cual no medie un proceso judicial, correrán por cuenta de la respectiva institución. En consecuencia, los gastos por este concepto no podrán ser trasladados a los deudores por ninguna razón.</p> <p>Artículo 17. El Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, con cargo a las transferencias que para el efecto reciba del Presupuesto Nacional, podrá contratar un seguro para los deudores de los créditos hipotecarios otorgados para la financiación de vivienda de interés social, para amparar el pago de una o más cuotas de amortización del crédito. Tal seguro operará cuando quiera que el deudor se encuentre desempleado, de conformidad con el reglamento que expida el Gobierno Nacional. En lugar de lo anterior, el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras podrá asumir el pago total o parcial de las primas de seguros que tengan por objeto amparar dicho riesgo. (Ver documento 23)</p>
Decreto No. 2702 del 30 de	Por el cual se establece la metodología para la reliquidación de los créditos destinados a la financiación de vivienda de largo plazo denominados en moneda legal.

<p>diciembre de 1999</p>	<p>Artículo 1. Para la liquidación de los saldos de los créditos destinados a la financiación de vivienda individual de largo plazo, otorgados por los establecimientos de crédito en moneda legal, se utilizará la siguiente metodología para establecer la equivalencia entre la DTF y la UPAC, para cada crédito y para cada período mensual de causación de intereses del mismo, empezando en enero 1° de 1993 o en el día del desembolso del respectivo crédito, si fuere posterior.</p> <p>Para determinar dicha equivalencia se utilizará la siguiente fórmula: $((1+Ti)/(1+CMi))-1=Fi$ Donde: Ti es la tasa efectivamente cobrada al crédito durante el período de causación.</p> <p>CMi es la variación porcentual de la UPAC durante el período de causación Fi es el factor de equivalencia para el período de causación. Conocidos todos los factores de equivalencia de los períodos de causación hasta el 31 de diciembre de 1999, se procederá a la reliquidación del crédito utilizando los factores de equivalencia como tasa de interés sobre la variación de la UVR en el respectivo período. <i>(Ver documento24)</i></p>
<p>Decreto No. 2703 del 30 de diciembre de 1999</p>	<p>Por el cual se determina la equivalencia entre la UVR y la Unidad de Poder Adquisitivo Constante –UPAC– y se adopta la metodología para calcular el valor en pesos de la UVR.</p> <p>Considerando: Que el artículo 3° de la Ley 546 de 1999 dispone que la Unidad de Valor Real es una unidad de cuenta que refleja el poder adquisitivo de la moneda, con base exclusivamente en la variación del índice de precios al consumidor certificada por el DANE, cuyo valor se calculará de conformidad con la metodología que establezca el Consejo de Política Económica y Social, Conpes; Que en sesión del 23 de diciembre de 1999, el Consejo de Política Económica y Social, Conpes, recomendó que el valor en moneda legal colombiana de la UVR cambie diariamente durante el período de cálculo, de acuerdo con la siguiente fórmula: $UVR_t = UVR_{15} * (1+i)^{t/d}$ Donde: Período de cálculo: Período comprendido entre el día 16 inclusive, de un mes hasta el día 15, inclusive, del mes siguiente. UVR_t: Valor en moneda legal colombiana de la UVR del día t del período de cálculo. t: número de días calendario transcurridos desde el inicio de un período de cálculo hasta el día de cálculo de la UVR. Por lo tanto t tendrá valores entre 1 y 31, de acuerdo con el número de días calendario del respectivo período de cálculo. UVR₁₅: Valor en moneda legal colombiana de la UVR el día 15 de cada mes. i: Variación mensual del índice de precios al consumidor durante el mes calendario inmediatamente anterior al mes del inicio del período de cálculo. d: Número de días calendario del respectivo período de cálculo. Que corresponde al Gobierno Nacional determinar la equivalencia entre UVR y la Unidad de Poder Adquisitivo Constante, UPAC, así como el régimen de</p>

	<p>transición de la UPAC a la UVR,</p> <p>Artículo 1. Para efectos de la transición de la UPAC a la UVR, una UPAC será equivalente a 160.7750 UVR el 31 de diciembre de 1999.</p> <p>Artículo 2. Adoptase como metodología para calcular el valor de la UVR la recomendada por el Consejo de Política Económica y Social, Conpes, en sesión del 23 de diciembre de 1999. Dicha metodología deberá utilizarse para calcular el valor diario en pesos de la UVR por parte de la Secretaría Técnica del Consejo Superior de Vivienda a partir del 1° de enero del 2000. (Ver documento25)</p>
<p>Decreto No. 145 del 4 de febrero de 2000</p>	<p>Por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo.</p> <p>Artículo 1. Condiciones de los créditos. 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 que otorguen los establecimientos de crédito deberán ajustarse a las siguientes condiciones:</p> <p>a) Monto del crédito. Podrá financiarse hasta el setenta por ciento (70%) del valor del inmueble. Dicho valor será el precio de compra o el de un avalúo practicado dentro de los seis (6) meses anteriores al otorgamiento del crédito. En los créditos destinados a la financiación de vivienda de interés social podrá financiarse hasta el ochenta por ciento (80%) del valor del inmueble;</p> <p>b) Límite para la primera cuota. La primera cuota del crédito no podrá representar más del treinta por ciento (30%) de los ingresos familiares. Los ingresos familiares están constituidos por los recursos que puedan acreditar los solicitantes del crédito, siempre que exista entre ellos relación de parentesco o se trate de cónyuges o compañeros permanentes. Tratándose de parientes deberán serlo hasta el segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y único civil;</p> <p>c) Seguros. Los inmuebles financiados deberán estar asegurados contra los riesgos de incendio y terremoto.</p> <p>Artículo 2. Los créditos de vivienda que otorguen las entidades de que trata el parágrafo del artículo primero de la Ley 546 de 1999, se regirán por las disposiciones que para tal efecto expidan sus respectivos órganos de dirección. (Ver documento 26)</p>
<p>Decreto No. 146 del 4 de febrero de 2000</p>	<p>Por medio del cual se establece la forma de calcular la equivalencia de once puntos de tasa de interés remuneratoria para créditos contratados en moneda legal colombiana.</p> <p>Artículo 1. Para los créditos denominados en pesos la tasa mensual equivalente a UVR más once (11) puntos se calculará para cada período de causación mediante la siguiente fórmula:</p> <p>Donde: Si: Tasa de interés remuneratoria efectiva mensual.</p>

	<p>UVRf. Valor en pesos de la UVR del último día del período mensual de causación de intereses del crédito. UVRi: Valor en pesos de la UVR el día de inicio del período mensual de causación de intereses del crédito. <i>(Ver documento27)</i></p>
<p>Decreto No. 234 del 15 de febrero de 2000</p>	<p>Por medio del cual se reglamenta el artículo 64 de la Ley 45 de 1990.</p> <p>Artículo 1. De conformidad con el artículo 64 de la Ley 45 de 1990, para efectos de establecer el valor del reajuste de la Unidad de Valor Real, UVR, que computará como interés en los créditos a largo plazo denominados en esta unidad, la Superintendencia Bancaria informará mensualmente la inflación registrada durante los doce meses inmediatamente anteriores, de acuerdo con las certificaciones publicadas por el Departamento Nacional de Estadística, DANE.</p> <p>Dicha información, conjuntamente con la tasa remuneratoria pactada en cada operación de crédito, se utilizará para la determinación de la tasa de interés cobrada en el mes. <i>(Ver documento28)</i></p>
<p>Decreto No. 418 del 8 de marzo de 2000</p>	<p>Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 546 de 1999, en lo relacionado con el Consejo Superior de Vivienda.</p> <p>Artículo 1. Naturaleza y funciones del consejo superior de Vivienda. El Consejo Superior de Vivienda, creado mediante el artículo 6o. de la Ley 546 de 1999 es un organismo asesor del Gobierno en materia de vivienda, adscrito al Ministerio de Desarrollo Económico, que cuenta con las siguientes funciones, según lo establecido en la Ley 3a. de 1991 y en la Ley 546 de 1999.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Asesorar al Gobierno Nacional en la formulación, coordinación, y ejecución de la Política de Vivienda, particularmente de la de interés social. 2. Revisar los costos para adquisición de vivienda, tales como los gastos por concepto de impuestos, tarifas y tasas. 3. Evaluar periódicamente los resultados obtenidos en desarrollo de los programas de ejecución de la política de vivienda. 4. Velar por el cumplimiento de los objetivos y criterios del sistema especializado de financiación de vivienda a largo plazo. 5. Establecer y divulgar las estadísticas que afecten a la construcción y financiación de vivienda. 6. Velar por el cumplimiento de las condiciones de transferencia e información en las actividades de las diferentes entidades involucradas en el sistema especializado de financiación de vivienda a largo plazo. 7. Recomendar a la Junta Directiva del Banco de la República la intervención temporal en los márgenes de intermediación de los créditos destinados a la financiación de vivienda. 8. Recomendar los seguros que amparen los riesgos que puedan tener los activos que se financien. 9. Recomendar incentivos para la adquisición y comercialización de bonos y títulos hipotecarios. 10. Presentar anualmente, dentro de los primeros quince (15) días de cada

	<p>legislatura, al Congreso de la República un informe acerca del déficit cuantitativo y cualitativo, urbano y rural de vivienda, en el nivel nacional y regional, en forma global y por estrato socioeconómico.</p> <p>11. Las demás que le asigne la ley.</p> <p>Artículo 3. Secretaria técnica del consejo superior de vivienda. El Consejo Superior de Vivienda, contará con una Secretaría Técnica permanente la cual será ejercida por la Dirección General de Vivienda del Ministerio de Desarrollo Económico, o la dependencia que haga sus veces, y tendrá las siguientes funciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Calcular y divulgar el valor diario de la Unidad de Valor Real (UVR). 2. Prestar apoyo operativo al Consejo, en los asuntos relacionados con su participación en el mismo. 3. Levantar las actas de las reuniones del Consejo y ejercer la guarda de las mismas. 4. Preparar los temas a tratar en cada reunión del Consejo. 5. Informar con la debida antelación a los miembros del Consejo, sobre las convocatorias a las reuniones realizadas por la Presidencia del Consejo. 6. Informar mensualmente a los miembros del Consejo, sobre la variación de la Unidad de Valor Real (UVR), durante el mes inmediatamente anterior. 7. Las demás establecidas en la ley o el reglamento. <p>Artículo 4. Asesores del consejo superior de vivienda. El Consejo Superior de Vivienda contará con dos asesores, designados uno (1) por el Ministro de Hacienda y Crédito Público, y uno (1) por el Ministro de Desarrollo Económico, los cuales serán expertos con amplia preparación en los temas de competencia del mismo. Los asesores del Consejo Superior de Vivienda analizarán y conceptuarán (Ver documento29)</p>
<p>Decreto No. 2336 del 9 de noviembre de 2000</p>	<p>Por medio del cual se reglamenta la forma en que puede ejercerse la opción de readquisición de vivienda prevista en los artículos 46 y 47 de la Ley 546 de 1999.</p> <p>Artículo 1. Opción de readquisición de vivienda. De conformidad con el artículo 46 de la Ley 546 del 23 de diciembre de 1999, durante el año siguiente a su entrada en vigencia, los deudores individuales de vivienda que entreguen o hayan entregado en dación en pago su unidad habitacional, tendrán derecho a optar por la readquisición de la misma y los establecimientos de crédito están en la obligación de ofrecerla, en los siguientes términos:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Si la vivienda entregada en dación en pago no ha sido enajenada, prometida en venta o entregada mediante contrato de opción de readquisición por el establecimiento de crédito, el titular de la opción podrá optar por la readquisición de ésta exclusivamente; b) Si el establecimiento de crédito enajenó, prometió en venta o celebró contrato de opción de readquisición de vivienda con un tercero diferente al titular de la opción, podrá ofrecerle a éste otro inmueble de su propiedad, en las mismas condiciones señaladas en la ley; c) Simultáneamente con la formalización de la dación en pago, los

establecimientos de crédito podrán celebrar el contrato de opción de readquisición. Ningún establecimiento de crédito podrá negar el derecho a la opción de readquisición so pretexto de que la dación en pago no se encuentra formalizada.

Artículo 2. Contrato de opción de readquisición de vivienda. De conformidad con el artículo 46 de la Ley 546 de 1999, la opción de readquisición de vivienda se pactará en un contrato que suscribirán el usuario que entrega o entregó su inmueble en dación en pago y el respectivo establecimiento de crédito al que se haya transferido o se transfiera el bien. Para la elaboración del contrato de readquisición de vivienda se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

a) Durante el plazo del contrato, que será el de la oferta y que en todo caso no excederá de tres (3) años, se aplicarán las reglas generales del arrendamiento de inmueble urbano destinado para vivienda, en especial la Ley 56 de 1985 y sus decretos reglamentarios, en cuanto no pugnen con los aspectos específicos 2 determinados en el artículo 46 de la Ley 546 de 1999. Para el caso de inmuebles rurales, se dará aplicación a las normas del Código Civil;

b) Los establecimientos de crédito deben definir y dar a conocer al público, los criterios de evaluación que le sirven para determinar la capacidad de pago en relación con el canon de arrendamiento que el titular de la opción deberá pagar durante el plazo del contrato, así como los relacionados con su capacidad de cumplimiento del programa de ahorro que se pacte;

c) El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivadas tanto del contrato que incorpora el derecho real de habitación como del ahorro programado, constituye causal de terminación del contrato de opción de readquisición de vivienda.

En consecuencia, el establecimiento de crédito podrá solicitar la restitución del inmueble antes del vencimiento del plazo del contrato, de conformidad con los numerales 8 y 11 del artículo 46 de la Ley 546 de 1999.

d) En todos los casos, el establecimiento de crédito deberá entregar el inmueble al usuario totalmente al día en materia de servicios públicos y administración. A partir de la fecha de celebración del contrato y durante el plazo del mismo, el usuario deberá pagar tanto los cánones de arrendamiento como los gastos generados por los servicios públicos domiciliarios, las reparaciones necesarias y los gastos de administración del inmueble.

Podrá pactarse que los saldos adeudados por estos conceptos se deduzcan del ahorro programado cuando el usuario decida no ejercer la opción de readquisición de vivienda o incumpla los términos del contrato. Los costos relacionados con las tasas, impuestos y contribuciones que recaigan sobre el inmueble ofrecido estarán a cargo del establecimiento de crédito durante la vigencia del contrato.

e) El avalúo técnico que debe realizarse tanto para fijar el canon de arrendamiento, como para determinar el valor de la opción de readquisición, establecido en el numeral 1 del artículo 46 de la Ley 546 de 1999, estará a cargo del establecimiento de crédito y se realizará atendiendo las reglas establecidas en los Decretos 422 y 466 de 2000 o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan. El avalúo técnico así realizado reflejará el valor comercial del inmueble.

El valor máximo de la opción de readquisición de vivienda será el valor comercial del inmueble. A su vez, el canon de arrendamiento no podrá exceder

- del 0.8% del valor de la opción de readquisición;
- f) En el momento de ejercer la opción de readquisición de vivienda, el titular de la misma tendrá derecho a escoger libremente la entidad que le brinde las mejores condiciones de financiación de su vivienda, razón por la cual, en ningún caso, el establecimiento de crédito propietario del bien podrá obligarlo a tomar el crédito 3 por él ofrecido, de conformidad con el parágrafo 2° del artículo 46 de la Ley 546 de 1999;
- g) De conformidad con el numeral 6 del artículo 46 de la Ley 546 de 1999, el valor final de la operación no podrá superar el valor comercial del bien inmueble establecido por el avalúo realizado al momento de la celebración del contrato de opción de readquisición de vivienda, adicionado hasta en el 50% de la valorización que haya tenido desde el momento de celebración del contrato de opción de readquisición de vivienda hasta el momento en que se ejerza la misma. Para el cálculo de la valorización del inmueble ofrecido, se deberá tomar como referencia el avalúo previsto en el literal e) del presente artículo y el que se realice en el momento en que el titular ejerza la opción;
- h) El respectivo establecimiento de crédito deberá establecer dentro del contrato, con total claridad, la forma como se ejecutará el programa de ahorro y los demás aspectos relativos al mismo tales como el plazos que no podrá ser inferior a (6) seis meses, y el monto máximo del subsidio previsto en el numeral 7 del artículo 46 de la Ley 546 de 1999, de acuerdo con el valor del inmueble calculado de la forma como lo establece el presente decreto.

Artículo 3. Programa de ahorro. De conformidad con el numeral 7 del artículo 46 de la Ley 546 de 1999, el usuario titular de la opción deberá cumplir con un programa de ahorro que como mínimo le permita cubrir el valor de la cuota inicial de la vivienda, el cual tendrá los beneficios previstos para el programa de ahorro para el fomento a la construcción - AFC y un subsidio del Estado consistente en un abono de un peso por cada peso ahorrado, sin que exceda en ningún caso el 15% del valor comercial del inmueble ofrecido, para lo cual se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

- a) El incentivo tributario previsto en el numeral 7 del artículo 46 de la Ley 546 de 1999, en concordancia con el artículo 126-4 del Estatuto Tributario, consiste en que las sumas destinadas a la cuenta de ahorro programado orientado al ejercicio de la opción de readquisición de vivienda, no harán parte de la base gravable para aplicar la retención en la fuente y serán consideradas como ingresos no constitutivos de renta ni de ganancia ocasional, hasta una suma que no exceda del treinta por ciento (30%) de su ingreso laboral o ingreso tributario del año;
- b) Los establecimientos de crédito que manejen cuentas de ahorro programado deberán llevar para cada una de éstas, una cuenta en pesos de control denominada "retenciones contingentes por retiro de ahorro programado", cuyo manejo se sujeta a lo previsto en el artículo 10 del Decreto 2577 de 1999, en lo que no contravenga lo dispuesto en el presente decreto. Esta cuenta se cancelará una vez se ejerza la opción de readquisición;
- c) En caso de que el usuario no ejerza la opción, perderá los beneficios consagrados en la ley y el ahorro por él conformado estará sujeto a las normas aplicables a los ingresos gravables del trabajador. La retención en la fuente a que haya lugar se calculará y practicará de conformidad con lo previsto en el literal b) del artículo 11 del Decreto 2577 de 1999.

(Ver documento30)

<p>Decreto No. 2670 del 22 de diciembre de 2000</p>	<p>Por medio del cual se reglamentan los artículos 48 y 49 de la Ley 546 de 1999 sobre el Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria.</p> <p>Artículo 1. Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria, Frech. En desarrollo de la autorización prevista en el artículo 48 de la Ley 546 de 1999, créase el Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria, Frech, administrado por el Banco de la República, como un fondo-cuenta de la Nación. Para tal finalidad el Frech podrá ofrecer a los establecimientos de crédito coberturas de riesgo del diferencial entre flujos denominados en tasa de interés DTF efectiva anual y flujos denominados en la tasa efectiva anual de crecimiento de la UVR adicionados, estos últimos, en una tasa de Interés real, solamente para el saldo de la cartera de vivienda individual de largo plazo registrada a 31 de diciembre de 2000 y hasta el agotamiento de los recursos que por ley se le han asignado para el cumplimiento de tal finalidad. Los pagos que se realicen por este concepto estarán supeditados a las apropiaciones presupuestales respectivas.</p> <p>Artículo 2. Manejo presupuestal de los recursos del Frech. El manejo de los recursos del Frech se realizará teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Los recursos provenientes del impuesto establecido en el numeral 1 del artículo 48 de la Ley 546 de 1999 serán retenidos y colocados directamente en el Frech al momento del pago al respectivo establecimiento de crédito de la remuneración sobre el encaje. Los recursos provenientes de este impuesto que fueron recaudados por el Banco de la República a partir del mes siguiente a la fecha de entrada en vigencia de la mencionada ley hasta la fecha del presente decreto y que fueron trasladados a la Nación, deberán ser solicitados en devolución con destino al Frech a la Dirección del Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, para lo cual bastará la solicitud que en tal sentido presente a dicha Dirección el representante legal del Banco de la República. 2. Los recursos provenientes de parte de las utilidades del Banco de la República correspondientes al año de 1999 y que ascienden a la suma de ciento cincuenta mil millones de pesos, serán entregados por la Nación - Ministerio de Hacienda y Crédito Público con destino al Frech con sujeción a las normas presupuestales correspondientes. 3. Los recursos aportados al Frech por los establecimientos de crédito de conformidad con el mecanismo establecido en el presente decreto, los cuales deberán apropiarse para su ejecución. 4. Los ingresos provenientes de los rendimientos financieros de los recursos que conformen el Frech deberán apropiarse para su ejecución. <p>Parágrafo. El Banco de la República, en su calidad de administrador, deberá separar en dos cuentas los recursos del Frech. Una de las cuentas se utilizará para depositar los recursos efectivamente apropiados, los cuales pueden ser ejecutados por el Frech para el cumplimiento de su finalidad. La otra cuenta se utilizará para mantener en depósito las sumas no apropiadas, hasta el momento en que se surta dicho procedimiento por el Gobierno Nacional a través del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.</p> <p>Las cuentas abiertas por el Banco de la República para el cumplimiento del presente decreto se denominarán cuentas Frech. Los depósitos y retiros de</p>
---	---

dichas cuentas sólo pueden corresponder a la operación del Frech, previo el cumplimiento de las normas legales respectivas.

Artículo 3. Contrato de permuta financiera. Los establecimientos de crédito que decidan contratar la cobertura que ofrezca el Frech, deberán celebrar con el Banco de la República, en su calidad de administrador del Fondo, uno o varios contratos de permuta financiera entre flujos denominados en tasa de interés DTF efectiva anual y flujos denominados en la tasa efectiva anual de crecimiento de la UVR adicionados, estos últimos, en una tasa de interés real. Para tal efecto se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

1. Alcance de la cobertura. El monto máximo de la cobertura que legalmente puede ofrecer el Frech será equivalente al saldo de la cartera de vivienda individual de largo plazo registrada por el establecimiento de crédito a 31 de diciembre de 2000.

2. Inscripción y franja de tasa de Interés. Los establecimientos de crédito podrán inscribir en el Frech hasta el 30 de septiembre de 2001, su cartera vigente al 31 de diciembre de 2000, total o parcialmente, de acuerdo con los siguientes criterios:

a) A un monto hasta del treinta y cinco por ciento (35%) de la totalidad de la cartera hipotecaria de cada establecimiento de crédito, vigente al 31 de diciembre de 2000, le será aplicable la franja fija de tasa de interés real anualizada entre 4,9% y 8%. En términos nominales, esta franja corresponde a la tasa de crecimiento anual de la UVR, adicionada en 4,9%, como límite inferior y la tasa de crecimiento anual de la UVR, adicionada en 8%, como límite superior;

b) Al restante sesenta y cinco por ciento (65%) de la totalidad de la cartera hipotecaria de cada establecimiento de crédito, vigente al 31 de diciembre de 3 2000, le será aplicable una franja fija de tasa de interés real anualizada entre 5,9% y 8%. En términos nominales, lo anterior corresponde a la tasa de crecimiento anual de la UVR, adicionada en 5,9%, como límite inferior de la franja y la tasa de crecimiento anual de la UVR, adicionada en 8%, como límite superior de la franja.

3. Plazo de los contratos de cobertura. El plazo de los contratos de cobertura será de cinco (5) años. Dicho término será prorrogable por otros cinco (5) años, previa revisión por parte del Gobierno Nacional de las franjas establecidas en el numeral anterior.

4. Condiciones especiales del contrato de cobertura. Los contratos de cobertura se harán por montos nominales fijos de mil millones de pesos (\$1.000.000.000) cada uno, durante el período de vigencia del mecanismo. La vigencia de cada contrato comenzará el primer día calendario del mes inmediatamente siguiente a aquel en el cual se suscriba.

Cada establecimiento de crédito podrá, suscribir el número de contratos que requiera dentro de los plazos y límites establecidos en los numerales anteriores.

5. Negociación de los contratos. Los contratos de permuta financiera previstos en el presente artículo podrán ser negociados en el mercado secundario entre establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Bancaria.

Artículo 4. Funcionamiento del Frech. El Frech funcionará de acuerdo con las siguientes reglas:

1. Cálculo de la posición del Frech. El último día de cada mes, el administrador del Frech deberá calcular la posición en la operación de cobertura de cada uno

de los establecimientos de crédito.

A partir de la fecha de iniciación de operación del mecanismo de cobertura y hasta la terminación de los respectivos contratos, cada 30 de septiembre, el administrador del Frech calculará la posición neta de cada entidad participante durante el año corrido y determinará el pago efectivo que deba hacer o recibir el Frech.

De esta forma, sin perjuicio del cálculo mensual de las obligaciones causadas a favor o en contra de las partes intervinientes en el contrato de permuta, sólo anualmente y dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha establecida en el inciso anterior se realizarán los pagos netos efectivos.

2. Cálculo de las obligaciones del Frech. El cálculo de las obligaciones que se causen mensualmente en contra del Frech y a favor de los establecimientos de crédito inscritos en el mecanismo de cobertura, se realizará por el administrador del Fondo teniendo en cuenta los eventos en que la tasa de interés DTF 4 mensualizada sea mayor que el equivalente mensual del límite superior de las franjas en términos nominales. De esta forma, la diferencia entre la tasa de interés DTF mensualizada y el límite superior de la respectiva franja mensualizado, servirá como base para liquidar el nominal de los contratos de cobertura de cada intermediario.

3. Cálculo de los aportes al Frech. El cálculo de los aportes que se causen mensualmente en contra de los establecimientos de crédito inscritos en el mecanismo de cobertura y a favor del Frech, se realizará por el administrador del Fondo teniendo en cuenta los eventos en que la tasa de interés DTF mensualizada sea menor que el equivalente mensual del límite inferior de las franjas en términos nominales. De esta forma la diferencia absoluta entre la tasa de interés DTF mensualizada y el límite inferior de la respectiva franja mensualizado, servirá como base para liquidar los aportes al Frech, los cuales serán calculados sobre el monto nominal de los contratos de cobertura de cada intermediario.

4. Evento sin causación de obligaciones y aportes. Para el caso en que el valor de la tasa de interés DTF se ubique dentro de la respectiva franja, no se causarán obligaciones para ninguno de los participantes.

5. Liquidación anual de los pagos. La forma en que las obligaciones mensuales deberán actualizarse para establecer la posición neta del Frech, el día 30 de cada mes de septiembre, dependerá a su vez de la tasa de descuento aplicable según los criterios que se establecen a continuación:

a) Las obligaciones del Frech a favor de los intermediarios inscritos se causarán mensualmente y se llevará al valor del mes de septiembre siguiente usando como tasa de interés la DTF mensual;

b) Los aportes de los intermediarios inscritos en el Frech, se causarán mensualmente y se llevará al valor del mes de septiembre siguiente dependiendo de la realización de la tasa de interés DTF mensualizada. Con tal propósito se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- Si para un mes la tasa de interés DTF es mayor al límite superior de las franjas previstas en el artículo 3 del presente decreto, la tasa de interés aplicable para dicho mes será el límite superior de la franja correspondiente, en términos nominales.

- Si para un mes la tasa de interés DTF es menor que el límite inferior de las franjas previstas en el artículo 3 del presente decreto, la tasa de interés aplicable para dicho mes será el límite inferior de la franja correspondiente, en términos nominales.

	<p>5</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si para un mes la tasa de interés DTF se encuentra dentro de la franja correspondiente, la tasa de interés aplicable para dicho mes será la DTF; c) En todo caso, las obligaciones causadas se actualizarán mensualmente, hasta el mes de septiembre siguiente, usando la tasa de interés que la regla descrita implique. <p>6. Instrumentos de pago. El aporte que deban efectuar los establecimientos de crédito al Frech será de contado preferiblemente. No obstante lo anterior, el pago podrá realizarse mediante la entrega de los títulos valores a los que se refiere el numeral 7 del presente artículo. El pago que deba efectuar el Frech a los establecimientos de crédito debe realizarse de contado. No obstante, si el Frech es poseedor de títulos valores a que hace referencia el inciso anterior, el pago que deba efectuar a los establecimientos de crédito debe realizarse en primera instancia con los mencionados títulos y posteriormente de contado si a ello hubiere lugar.</p> <p>El pago de contado de las obligaciones provenientes de estos contratos se hará mediante la utilización de las cuentas abiertas por los establecimientos de crédito en el Banco de la República.</p> <p>7. Condiciones de los títulos. Los títulos valores que se emitan o giren por parte de los establecimientos de crédito con el propósito de instrumentar sus aportes al Frech, estarán denominados a una tasa de referencia determinada por la evolución de la DTF dentro de las franjas de tasas de interés establecidas en el artículo 3 del presente decreto y su plazo será equivalente al término que reste para que venza el contrato de cobertura del cual derivan.</p> <p>Dependiendo de la realización de la tasa de interés DTF mensualizada, los títulos valores rentarán de la siguiente manera:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Si para un mes la tasa de interés DTF es mayor al límite superior de la franja correspondiente, la tasa de interés aplicable al título valor para dicho mes será el límite superior de la franja, en términos nominales; b) Si para un mes la tasa de interés DTF es menor que el límite inferior de la franja correspondiente, la tasa de interés aplicable al título valor para dicho mes será el límite inferior de la franja, en términos nominales; c) Si para un mes la tasa de interés DTF se encuentra dentro de la franja correspondiente, la tasa de interés aplicable al título valor para dicho mes será la DTF. En todo caso, el título valor emitido por un establecimiento de crédito para instrumentar su pago al Frech, será valorado mensualmente con base en los anteriores criterios, hasta su madurez. <p>8. Finalización de la cobertura. Si al finalizar los contratos de cobertura el Frech ha recibido y posee títulos-valores emitidos o girados por los establecimientos de crédito para cubrir el valor de los aportes que legalmente deben realizar, podrá efectuar la permuta de los mismos por otros títulos-valores girados por cada uno de éstos. Los títulos-valores que se giren tendrán un valor equivalente a la sumatoria de los títulos emitidos o girados y entregados por cada establecimiento de crédito y que se encuentran en poder del Frech, un plazo máximo de 5 años y una tasa de interés equivalente al crecimiento anual de la UVR.</p> <p><i>(Ver documento31)</i></p>
Decreto No. 2005	Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 23 de la Ley 633 de 2000

<p>del 21 de septiembre de 2001</p>	<p>Artículo 1. Beneficio en cuentas de ahorro para fomento de la construcción "AFC". Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 119 del Estatuto Tributario, los retiros realizados de las cuentas de ahorro "AFC" antes de que transcurran cinco (5) años contados a partir de la fecha de su consignación, serán considerados ingresos no constitutivos de renta ni de ganancia ocasional para el trabajador, siempre y cuando se destinen exclusivamente a la cancelación de la cuota inicial y de las cuotas para atender el pago de los créditos hipotecarios nuevos para adquisición de vivienda, otorgados por entidades sujetas a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Bancaria.</p> <p>Artículo 2. Créditos hipotecarios nuevos. Para efectos de lo dispuesto en el presente decreto, se consideran créditos hipotecarios nuevos aquellos cuyo desembolso o abono en cuenta se realice a partir de la fecha de entrada en vigencia del presente decreto. En ningún caso se consideran créditos hipotecarios nuevos la reestructuración, la refinanciación y la novación de créditos hipotecarios desembolsados con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia del presente decreto.</p> <p>Parágrafo 1. En todo caso las entidades sujetas a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Bancaria deberán garantizar que los recursos retirados de las cuentas "AFC" a que se refiere el artículo primero del presente decreto, sean destinados, únicamente, para la cancelación de la cuota inicial y de las cuotas para atender el pago de los créditos hipotecarios nuevos para adquisición de vivienda.</p> <p>En el evento en que los recursos retirados de dichas cuentas tengan una destinación diferente a la aquí prevista, deberá practicarse la respectiva retención en la fuente, de conformidad con las normas que rigen la materia.</p> <p>Parágrafo 2. En cuanto sean compatibles con lo dispuesto en el presente decreto se aplicarán las normas contenidas en el Decreto 2577 de 1.999 relativas a las cuentas de ahorro "AFC". (Ver documento32)</p>
<p>Decreto No. 2805 del 20 de diciembre de 2001</p>	<p>Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 708 del 29 de noviembre de 2001.</p> <p>Artículo 1. Beneficiarios. Serán beneficiarios del subsidio de vivienda de que trata el artículo 12 de la Ley 708 de 2001, los grupos familiares que, en su calidad de arrendatarios afectados por el sismo del 25 de enero de 1999, y que no siendo propietarios o poseedores de lotes de terreno en dicha fecha, recibieron subsidio para vivienda de las Cajas de Compensación Familiar a través de la Junta Administradora del Fideicomiso Focafé y del Fondo para la Reconstrucción y Desarrollo Social del Eje Cafetero (Forec).</p> <p>Artículo 2. Cuantía del subsidio. El monto del subsidio adicional a entregar a los beneficiarios del subsidio de que trata este decreto, será de cuatro millones de pesos (\$4.000.000) equivalente al subsidio reconocido a los propietarios o poseedores de lotes en zonas de alto riesgo como valoración de dichos lotes, sin que en ningún caso, la sumatoria de los subsidios asignados supere la suma de nueve millones novecientos mil pesos (\$9.900.000). La asignación del subsidio estará sujeta a la existencia de disponibilidad presupuestal y al cumplimiento de los trámites presupuestales de vigencias futuras, cuando fuere el caso.</p>

	<p>Artículo 3. Destino del subsidio adicional. El subsidio adicional de vivienda se destinará a complementar el subsidio familiar de vivienda referido en el artículo 1° de este decreto y se podrá utilizar para la adquisición, construcción, mejoramiento de vivienda o el abono a créditos obtenidos para su construcción, adquisición o la realización de obras de mejoramiento.</p> <p>Las obligaciones de que trata este artículo deben ser obligaciones claras, expresas y exigibles adquiridas con antelación a la expedición del presente decreto.</p> <p>Artículo 4. Asignación. Los recursos de que trata el artículo 2° del presente decreto serán distribuidos por el Fondo para la Reconstrucción y Desarrollo Social del Eje Cafetero (Forec) el cual establecerá en coordinación con Focafé, la forma como se efectuará el desembolso del subsidio respectivo.</p> <p>El Fondo para la Reconstrucción y Desarrollo Social del Eje Cafetero (Forec) solicitará a la Junta Administradora del Fideicomiso Focafé la información necesaria de los hogares beneficiarios que recibieron subsidio familiar de vivienda de que tratan los Decretos 1539 de 1999 y 621 de 2000. (Ver documento 33)</p>
<p>Decreto No. 724 del 15 de abril de 2002</p>	<p>Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 7° y 8° de la Ley 708 de 2001.</p> <p>Artículo 1. Inmuebles con vocación para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social rural. Para los efectos previstos en el artículo 7° de la Ley 708 de 2001, se consideran como inmuebles con vocación para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social rural, aquellos ubicados en los sitios definidos en los artículos 2° y 3° del Decreto número 1133 de junio 19 de 2000 y demás normas complementarias.</p> <p>Las entidades públicas nacionales identificarán los inmuebles fiscales de su propiedad con vocación para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social rural, estableciendo:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. El municipio o distrito donde se localizan. 2. Su ubicación, cabida y linderos. 3. Si el inmueble se encuentra en arrendamiento, comodato, posesión o con alguna limitación de dominio. 4. La información, adicional que dispongan como certificados sobre el uso del suelo, avalúos con su fecha de expedición y entidad evaluadora, disponibilidad de servicios públicos domiciliados y planos. 5. Folio de matrícula inmobiliaria. 6. Ficha catastral. 7. Los demás documentos o información que requiera el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural. <p>Artículo 2. Procedimiento para la transferencia de inmuebles con vocación para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social rural. El traspaso de los inmuebles de que trata el presente decreto, se sujetará al siguiente procedimiento:</p>

1. Las entidades públicas nacionales propietarias de los inmuebles fiscales con vocación para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social rural, remitirán la información de que trata el artículo anterior, dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de publicación del presente decreto, a la Dirección de Desarrollo Rural del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, en su condición de coordinador para el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 7° de la Ley 708 de 2001.

2. Recibida la información, el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento del término previsto en el numeral anterior, dará a conocer mediante un medio de comunicación o divulgación de cobertura nacional los inmuebles disponibles con vocación para vivienda de interés social rural.

3. Dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha de divulgación de la información sobre los inmuebles disponibles, las entidades públicas interesadas en recibir los inmuebles, deberán presentar una propuesta técnica económica que garantice el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social rural, bajo la modalidad de construcción de vivienda nueva, la cual deberá elaborarse conforme al Plan de Ordenamiento Territorial y contener por lo menos la siguiente información, sin perjuicio de aquella adicional que solicite el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural:

- a) Número de familias a beneficiar;
- b) Dedicación o proyecto productivo de las familias a beneficiar;
- c) Valor del proyecto;
- d) Fuentes de financiación;
- e) Valor de cada vivienda;
- f) Área total del lote a desarrollar para cada vivienda con el respectivo plano;
- g) Plazo para su ejecución;
- h) Entidad ejecutora propuesta;
- i) Disponibilidad de servicios públicos.

4. La Dirección de Desarrollo Rural del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, procederá a verificar la información recibida y a evaluar la propuesta presentada por las entidades públicas con base en los criterios técnicos previamente definidos, a más tardar dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento del término señalado en el numeral anterior.

5. Efectuada la evaluación de la propuesta y emitido el concepto favorable, el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, mediante resolución motivada, ordenará –según lo facultado por la ley– a la entidad oferente del bien inmueble, que efectúe dentro de un plazo no superior a tres (3) meses contados a partir de la notificación, la transferencia a título gratuito del inmueble, a la entidad cuya propuesta fue aceptada.

6. La entidad pública que reciba el inmueble deberá informar a la Dirección de Desarrollo Rural del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural sobre el avance del proyecto, con la periodicidad que se establezca en la resolución que ordena su transferencia.

7. En caso de que la entidad pública que reciba el inmueble no ejecute el proyecto aprobado de vivienda de interés social rural dentro del plazo señalado en su propuesta, el inmueble revertirá a la entidad que lo cedió, en un plazo no superior a treinta (30) días hábiles; evento en el cual los costos que demande la nueva transferencia correrán por cuenta de la entidad cesionaria.

Parágrafo 1. El Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural establecerá el

	<p>procedimiento a seguir en el evento en que se presenten varias propuestas sobre el mismo inmueble. En todo caso, dicho procedimiento deberá consultar tanto los aspectos técnicos, financieros y jurídicos de las propuestas, como el grado de cobertura de las necesidades de vivienda de interés social rural en términos de calidad de las mismas.</p> <p>Parágrafo 2. En concordancia con lo previsto en el artículo 1° de la Ley 708 de 2001, los términos previstos en el presente artículo, serán de obligatorio cumplimiento. (Ver documento34)</p>
<p>Decreto No. 933 del 10 de mayo de 2002</p>	<p>Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 3ª de 1991 y la Ley 708 de 2001.</p> <p>Artículo 1. Proyectos de vivienda de interés social desarrollados en virtud de la Ley 708 de 2001. Las entidades territoriales donde estén ubicados los inmuebles propiedad del Inurbe o que le sean transferidos por virtud de la Ley 708 de 2001, podrán participar en el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social mediante un aporte en dinero o en especie, en los términos del presente decreto.</p> <p>Artículo 2. Requisitos de los proyectos de vivienda de interés social. Los proyectos de vivienda de interés social de que trata el presente decreto deberán cumplir los siguientes requisitos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. En el caso de inmuebles transferidos de otras entidades públicas, debe encontrarse perfeccionada la transferencia del dominio de acuerdo con lo establecido en el Decreto 2882 de 2001, y el inmueble deberá encontrarse libre de limitaciones al dominio, condiciones resolutorias, embargos y gravámenes. 2. Las soluciones subsidiables de vivienda que se podrán desarrollar son: <ol style="list-style-type: none"> a) Lote de terreno con unidad sanitaria; b) Unidad básica a que se refiere el artículo 18 del Decreto 2620 de 2000; c) Vivienda mínima a que se refiere el artículo 19 del Decreto 2620 de 2000. 3. El valor máximo de las soluciones de vivienda no podrá superar los cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (50 smlmv), correspondientes a viviendas tipo 2, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 del Decreto 2620 de 2000. Para el caso del valor máximo de la unidad sanitaria, sin incluir el valor del lote urbanizado, no podrá superar cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (5 smlmv). 4. El valor del subsidio familiar de vivienda en especie y complementario en dinero no podrá ser superior a los veinticinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (25 smlmv). 5. El término de ejecución del proyecto no podrá exceder de doce (12) meses, contados a partir de la asignación del subsidio. <p>Parágrafo 1. Para los efectos del presente artículo, se entenderá por lote de terreno con unidad sanitaria aquel que consta de un lote de terreno urbanizado e incluye construcción de un baño con sanitario y ducha y que además disponga de un lavadero debidamente conectados a las redes de alcantarillado y acueducto de la urbanización.</p> <p>Parágrafo 2. Las Cajas de Compensación Familiar podrán asignar el subsidio complementario en dinero a sus afiliados, en los términos del presente decreto.</p>

Artículo 3. Mecanismos para el desarrollo de los proyectos de vivienda.

Los proyectos de vivienda que se desarrollen en los terrenos de propiedad del Inurbe, así como en aquellos que se le transfieran por virtud de la Ley 708 de 2001, se podrán adelantar mediante la celebración de convenios interadministrativos entre entidades territoriales y entidades públicas facultadas legalmente para la gerencia de proyectos de desarrollo.

Los convenios que se celebren en virtud del presente decreto se sujetarán a las siguientes reglas:

1. El oferente del proyecto deberá establecer garantías suficientes para la protección de los recursos provenientes del subsidio de vivienda de interés social entregados de acuerdo con lo establecido en el presente decreto.
2. Los gastos por concepto de pago a la entidad que gestione el respectivo proyecto no podrán cancelarse con recursos provenientes del subsidio familiar de vivienda.
3. En caso de sobrecostos en el proyecto, serán asumidos por la entidad territorial o de cualquier naturaleza pública o privada que figure como aportante u oferente del proyecto.
4. El Oferente del proyecto deberá establecer mecanismos de información amplia y suficiente a los beneficiarios del subsidio que se inscriban en determinado proyecto, sobre los derechos, deberes y contingencias derivadas de su participación en el mismo.

Parágrafo. En todo caso, los convenios de que trata el presente decreto se celebrarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 489 de 1998, la ley 80 de 1993, las normas presupuestales y demás disposiciones aplicables.

Artículo 10. Calificación y asignación del subsidio en especie y su complementario en dinero. El Inurbe, antes de procesar la calificación de las postulaciones, verificará la información suministrada por los postulantes y adelantará el proceso de asignación de subsidios de que trata el artículo 52 del Decreto 2620 de 2000 y mediante resolución administrativa y previo cumplimiento al parágrafo del artículo 55 del Decreto 2620 de 2000, asignará el subsidio familiar de vivienda en especie y su complementario en dinero.

El Inurbe en la comunicación sobre asignación del subsidio, de que trata el artículo 58 del Decreto 2620 de 2000, identificará la cuantía del subsidio en terreno, así como la de su complemento en dinero, el nombre del proyecto de vivienda en el cual fue beneficiado, indicando que esta asignación de subsidio en dinero y en especie no se podrá aplicar en ningún otro proyecto.

Artículo 11. Vigencia del subsidio. La vigencia de los subsidios en especie y su complementario en dinero, será de seis (6) meses calendario, contados desde el día 1° del mes siguiente a la fecha de la publicación de su asignación.

Artículo 12. Desembolso del subsidio en dinero. El valor total del subsidio complementario en dinero será desembolsado por el Inurbe, previa autorización del beneficiario del subsidio al oferente del proyecto, en las condiciones previstas en el artículo 59 del Decreto 2620 de 2000, exceptuando el parágrafo de la misma disposición.

Artículo 13. Transferencia de dominio. El Inurbe mediante resolución

	<p>administrativa transferirá el dominio del inmueble al hogar beneficiario del Subsidio Familiar de que trata este decreto de conformidad con lo establecido en el artículo 4° de la Ley 708 de 2001</p> <p>Artículo 14. Aplicación de disposiciones presupuestales. Los recursos de que trata el presente decreto estarán sujetos en su aplicación a las disponibilidades presupuestales y a las disposiciones del Estatuto Orgánico del Presupuesto. (Ver documento35)</p>
<p>Decreto No. 2380 del 24 de octubre de 2002</p>	<p>Por el cual se autoriza una operación al Fondo de Garantías de Instituciones Financieras Fogafín.</p> <p>Artículo 1. Cobertura frente al riesgo de variación de la UVR. Autorízase al Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, Fogafín, para realizar operaciones de derivados con los establecimientos de crédito, en su calidad de propietarios o administradores de cartera originada por establecimientos de crédito, con la finalidad exclusiva de otorgar cobertura frente al riesgo de variación de la UVR respecto de una tasa determinada, a los deudores de créditos de vivienda individual a largo plazo.</p> <p>La Junta Directiva del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, Fogafín, establecerá las condiciones que deben cumplir estas operaciones, así como las de los créditos respecto de los cuales se otorgue la cobertura, teniendo en cuenta la política general que para el efecto señale el Gobierno Nacional.</p> <p>Artículo 2. Constitución de reserva. El Fondo constituirá una reserva separada con los recursos destinados a otorgar la cobertura de que trata el artículo 1 del presente decreto. (Ver documento36)</p>
<p>Decreto No. 2481 del 2 de septiembre de 2002</p>	<p>Por el cual se autoriza una operación a la Financiera de Desarrollo Territorial S.A.</p> <p>Artículo 1. Redescuento para financiación de vivienda de Interés social. Con el fin de promover el desarrollo regional y urbano, autorizase a la Financiera de Desarrollo Territorial S.A., (Findeter), para celebrar operaciones de redescuento con establecimientos de crédito, cooperativas de ahorro y crédito, cooperativas multiactivas e integrales con sección de ahorro y crédito sometidas a la vigilancia y control del Estado, Cajas de Compensación Familiar y organizaciones no gubernamentales dirigidas a la financiación de operaciones de crédito o microcrédito inmobiliario cuyo fin sea la construcción, remodelación o adquisición de vivienda de interés social.</p> <p>Los intermediarios de la operación de redescuento procurarán que los créditos otorgados en desarrollo de la operación que se autoriza por el presente decreto, cumplan con las condiciones de homogeneidad necesarias para un futuro proceso de titularización de cartera.</p> <p>Artículo 2. Cupos de Redescuento. La Junta Directiva de la Financiera de Desarrollo Territorial S.A., (Findeter), señalará un cupo para cada una de las entidades señaladas en el artículo anterior, el cual será determinado en función</p>

	<p>de la solvencia, liquidez, solidez, trayectoria, garantías ofrecidas y demás condiciones técnicas de dichas entidades. (Ver documento37)</p>
<p>Decreto No. 066 del 15 de enero de 2003</p>	<p>Por medio del cual se reglamenta la cobertura de los créditos individuales de vivienda a largo plazo</p> <p>Artículo 1. Definiciones. Los términos que se definen a continuación tendrán en este Decreto el significado que aquí se les atribuye:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Contratos. Serán los contratos de administración de la cobertura de que trata el Artículo 7° del presente Decreto. 2) Créditos Elegibles. Serán elegibles para las Operaciones de Cobertura los créditos individuales de vivienda de largo plazo denominados en UVR que se encuentren dentro del Límite de la Cobertura y cumplan con las condiciones que establece el Artículo 96 de la Ley 795 de 2003 y el Artículo 4° del presente Decreto. 3) Créditos Objeto de la Cobertura. Serán los Créditos Elegibles que accedan a la cobertura. 4) Diferencia de Tasas. Será la diferencia registrada durante un Periodo de Liquidación entre la Tasa de Variación de la UVR y la Tasa de Referencia. 5) Límite de la Cobertura. Serán los primeros cuarenta mil (40.000) Créditos que se otorguen entre el 1° de septiembre de 2002 y el 15 de enero de 2005 y que de acuerdo con el presente decreto sean Créditos Elegibles. 6) Operaciones de Cobertura. Serán las operaciones con derivados de que trata el Artículo 96 de la Ley 795 de 2003. 7) Período de Facturación. Será el período de facturación de cada uno de los Créditos Objeto de la Cobertura. 8) Período de Liquidación. Será igual a un mes calendario. 9) Reserva. Será la reserva de que trata el Artículo 8° del presente Decreto. 10) Tasa de Referencia. Será la tasa que establece el Gobierno Nacional. 11) Tasa de Variación de la UVR. Será la variación observada en la UVR durante un Período de Liquidación. <p>Artículo 2. Cobertura A Los Créditos Individuales De Vivienda De Largo Plazo Frente Al Incremento De La UVR Respecto De Una Tasa Determinada. La Nación - Ministerio de Hacienda y Crédito Público, a través del Fondo de Garantías de instituciones Financieras – FOGAFIN -, podrá realizar Operaciones de Cobertura frente al riesgo de variación de la Unidad de Valor Real (UVR) respecto de una Tasa de Referencia con los deudores de Créditos Elegibles, conforme a las reglas que se establecen en el presente Decreto. Para tal efecto, el Fondo podrá contratar con los establecimientos de crédito para que actúen como mandatarios en la administración y ejecución de las Operaciones de Cobertura que se realicen con los deudores respectivos.</p> <p>Parágrafo. El Fondo Nacional del Ahorro se encuentra facultado para realizar con el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN- las operaciones previstas en el presente Decreto.</p> <p>Artículo 3. Determinación de la tasa de referencia. La Tasa de Referencia será del seis por ciento (6%) efectivo anual para los Créditos Objeto de la Cobertura otorgados en los años 2002 y 2003. Para los Créditos Objeto de la</p>

	<p>Cobertura otorgados en los años 2004 y 2005 la Tasa de Referencia será del seis por ciento (6%) efectivo anual, salvo que el Gobierno Nacional establezca una tasa diferente.</p> <p>Artículo 6. Funcionamiento de la cobertura. Durante la vigencia de la cobertura los beneficiarios de la misma estarán cubiertos contra el riesgo de variación de la UVR respecto de la Tasa de Referencia, con sujeción a las siguientes reglas:</p> <p>1) Pagos cuando la Tasa de Variación de la UVR sea mayor que la Tasa de Referencia. El Fondo de Garantías de Instituciones Financieras -FOGAFIN- pagará a cada establecimiento de crédito, en la forma y oportunidad que señale el Fondo, como en lo estipulado en los Contratos, el monto resultante de aplicar la Diferencia de Tasas a: (a) el capital e intereses comprendidos en las cuotas correspondientes al Período de Liquidación del Crédito Objeto de la Cobertura; y (b) el saldo del Crédito Objeto de la Cobertura en la fecha de liquidación, cuando la Tasa de Variación de la UVR sea mayor que la Tasa de Referencia. Los montos que el Fondo pague se aplicarán a las cuotas del Período de Liquidación respectivo y/o al saldo del Crédito Objeto de la Cobertura, de conformidad con la metodología que señale el Fondo.</p> <p>2) Pagos cuando la Tasa de Referencia sea mayor que la Tasa de Variación de la UVR. Los deudores deberán pagar al Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN-, en las fechas que corresponda, los montos resultantes de aplicar la Diferencia de Tasas a: (a) el capital e intereses comprendidos en las cuotas correspondientes al Período de Liquidación del Crédito Objeto de la Cobertura; y (b) el saldo del Crédito Objeto de la Cobertura en la Fecha de Liquidación, cuando la Tasa de Referencia sea mayor que la Tasa de Variación de la UVR. El establecimiento de crédito transferirá al Fondo el monto resultante de aplicar la Diferencia de Tasas a las cuotas y/o al saldo del Crédito Objeto de la Cobertura. Tales transferencias provendrán de los valores pagados por los deudores.</p> <p>3) Cuentas por cobrar. Los establecimientos de crédito generarán cuentas por cobrar a cargo de los deudores, las cuales devengarán intereses a la tasa equivalente a la del Crédito Objeto de la Cobertura, cuando a ello haya lugar de acuerdo con la aplicación de la Diferencia de Tasas a : (a) el capital e intereses comprendidos en las cuotas correspondientes al Período de Liquidación del Crédito Objeto de la Cobertura; y (b) el saldo del Créditos Objeto de la Cobertura en la Fecha de Liquidación, de acuerdo con la metodología que señale el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN-.</p> <p>4) Pagos parciales de cuotas o abonos extraordinarios. En caso de pago parcial de los montos que correspondan o de abonos extraordinarios, el establecimiento de crédito abonará dicha suma proporcionalmente al Crédito Objeto de la Cobertura y a la cobertura misma.</p> <p>5) Liquidaciones y pagos bajo la cobertura. Los montos que deban pagarse en desarrollo de las Operaciones de Cobertura, se liquidarán y/o pagarán en la oportunidad que señale el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN- y de acuerdo con lo pactado en los Contratos. (Ver documento 38)</p>
Decreto No. 216	Por el cual se determinan los objetivos, la estructura orgánica del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y se dictan otras

del 3 de
febrero de
2003

disposiciones.

Artículo 1. Objetivos. El Ministerio De Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, tendrá como objetivos primordiales contribuir y promover el desarrollo sostenible a través de la formulación y adopción de las políticas, planes, programas, proyectos y regulación en materia ambiental, recursos naturales renovables, uso del suelo, ordenamiento territorial, agua potable y saneamiento básico y ambiental, desarrollo territorial y urbano, así como en materia habitacional integral.

Artículo 2. Funciones. El Ministerio De Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, además de las funciones que le establece las Leyes 99 de 1993 y 489 de 1998, ejercerá las siguientes:

1. Formular, dirigir y coordinar las políticas, regulación, planes y programas en materia habitacional integral, de desarrollo territorial, agua potable y saneamiento básico, y ambiental, uso del suelo y ordenamiento territorial.
2. Determinar los mecanismos e instrumentos para orientar los procesos de ordenamiento territorial del orden nacional, regional y local.
3. Velar porque en los procesos de ordenamiento territorial se apliquen criterios de sostenibilidad e incorporen las áreas de manejo especial, reservas forestales y demás áreas protegidas.
4. Preparar estudios y establecer determinantes y orientaciones técnicas en materia de población para ser incorporadas en los procesos de planificación, ordenamiento y desarrollo territorial.
5. Formular la política nacional sobre renovación urbana, calidad de vivienda, espacio público, equipamiento y lo relacionado con la sostenibilidad ambiental del transporte urbano.
6. Dictar las normas de carácter general para la implementación del proceso de descentralización en materia habitacional.
7. Regular los instrumentos administrativos para el seguimiento a las entidades públicas y privadas encargadas de la producción habitacional.
8. Orientar y dirigir en coordinación con el Ministerio de Relaciones Exteriores, las negociaciones internacionales y los procesos de cooperación internacional, en materia habitacional, de agua potable, saneamiento básico y ambiental y desarrollo territorial.
9. Identificar y reglamentar, cuando sea del caso, el monto de los subsidios que otorgará la Nación para vivienda, agua potable y saneamiento básico y establecer los criterios para su asignación.
10. Promover la gestión eficiente de los prestadores de servicios de agua potable y saneamiento básico.
11. Las demás funciones asignadas por la Ley.

Artículo 15. Funciones del Despacho del Viceministro de Vivienda y Desarrollo Territorial. Son funciones del Despacho del Viceministro de Vivienda y Desarrollo Territorial, además de las establecidas por la Ley 489 de 1998, las siguientes:

1. Asesorar al Ministro en la formulación de las políticas nacionales, estrategias, programas, planes, proyectos, y demás instrumentos para el desarrollo del Sistema Nacional Habitacional.

	<ol style="list-style-type: none"> 2. Asesorar al Ministro en la formulación de las políticas, planes, programas y proyectos en materia de desarrollo territorial y de financiamiento de vivienda. 3. Promover los mecanismos de financiación de vivienda. 4. Coordinar el diseño, implementación y administración del Sistema de Información Nacional de Vivienda y Entorno Urbano y compatibilizarlo con los sistemas de información, regional, departamental y municipal. 5. Participar en el Comité Nacional del Sistema Nacional para la Prevención y Atención de Desastres. 6. Dirigir la elaboración de los estudios e informes sobre el desarrollo de las políticas, planes, programas y proyectos impulsados por el Ministerio en materia habitacional y de desarrollo territorial. 7. Dirigir las relaciones con las entidades adscritas y vinculadas que desarrollen funciones relacionadas con los temas de vivienda, ordenamiento y desarrollo territorial. 8. Velar por la aplicación del Plan de Desarrollo Administrativo del sector. 9. Las demás previstas en la ley y las que por su naturaleza le correspondan. <p>Artículo 17. Dirección del Sistema Habitacional. La Dirección del Sistema Habitacional, cumplirá las siguientes funciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Participar en la formulación de políticas, planes, programas y proyectos en materia habitacional integral y en lo relacionado con la formalización de la propiedad y la modernización de la titulación predial. 2. Diseñar instrumentos para el desarrollo del Sistema Nacional Habitacional. 3. Establecer los criterios técnicos para la formulación de la normatividad relacionada con el mercado inmobiliario de vivienda en todas sus modalidades, con la producción habitacional y calidad de vivienda. 4. Orientar a los entes territoriales, organizaciones populares de vivienda y demás organizaciones para la implementación de las políticas habitacionales. 5. Promover las alianzas estratégicas entre los actores públicos y privados del Sistema Nacional Habitacional para la implementación de la política. 6. Orientar y promover el desarrollo y aplicación de programas de investigación técnica, tecnológica y científica para el desarrollo sostenible del sector habitacional. 7. Las demás que le sean asignadas y que por su naturaleza le correspondan. (Ver documento 39)
<p>Decreto No. 554 del 10 de marzo de 2003</p>	<p>Por el cual se suprime el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, y se ordena su liquidación.</p> <p>Considerando: Que el numeral 15 del artículo 189 de la Constitución Política señala como atribución del Presidente de la República ¿suprimir o fusionar entidades u organismos administrativos nacionales de conformidad con la ley¿; que el artículo 52 de la Ley 489 de 1998, en sus numerales 3 y 4 faculta al Presidente de la República para suprimir o disponer la disolución y la consiguiente liquidación de las entidades u organismos del orden nacional cuando las evaluaciones de la gestión administrativa aconsejen la supresión o la transferencia de funciones a otra entidad y/o cuando así se concluya por la utilización de los indicadores de gestión y eficiencia que emplean los organismos de control y resultados obtenidos anualmente; que el Congreso Nacional expidió disposiciones para adelantar el Programa de Renovación de la Administración Pública, con el objeto de renovar y modernizar la estructura de la</p>

rama ejecutiva del orden nacional, con la finalidad de garantizar, dentro de un marco de sostenibilidad financiera de la Nación, un adecuado cumplimiento de los fines del Estado con celeridad e inmediatez en la atención de las necesidades de los ciudadanos, conforme a los principios establecidos en el artículo 209 de la Constitución Política y desarrollados en la Ley 489 de 1998; que la renovación de la estructura de la Administración Pública Nacional tiene como propósito racionalizar la organización y funcionamiento de la Administración Pública y garantizar la sostenibilidad financiera de la Nación.

Artículo 1. Supresión y liquidación. Suprímese el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, establecimiento público del orden nacional, creado por la Ley 3ª de 1991, adscrito al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial mediante el Decreto-ley 216 de 2003.

En consecuencia, a partir de la vigencia del presente decreto, dicho establecimiento entrará en proceso de liquidación, el cual deberá concluir a más tardar en un plazo de dos (2) años y utilizará para todos los efectos la denominación ¿Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, en Liquidación¿.

La liquidación se realizará conforme lo dispuesto en el Decreto-ley 254 de 2000, mediante el cual se expide el régimen para la liquidación de las entidades públicas del orden nacional.

Artículo 2. Terminación de la existencia de la entidad. Vencido el término de liquidación señalado terminará la existencia jurídica del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, para todos los efectos.

Artículo 9. Prohibición para iniciar nuevas actividades. El Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, en Liquidación, conservará su capacidad jurídica, únicamente, para expedir los actos y celebrar los contratos y adelantar las acciones necesarias para su liquidación.

Artículo 10. Reglas para la disposición de bienes. El proceso de disposición de bienes a causa de la liquidación de la entidad, se regirá por lo señalado en el Decreto-ley 254 de 2000 y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Los bienes y derechos cuyo titular sea el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, en Liquidación y de la Unidad Administrativa Especial Liquidadora del Instituto de Crédito Territorial, ICT, harán parte de la liquidación, salvo los que por compromisos derivados del Instituto de Crédito Territorial deban ser transferidos a personas que hayan acreditado estar al día en sus obligaciones con esa entidad, los que podrán ser transferidos a favor de estas personas mediante resolución. En igual forma se procederá con la transferencia de los bienes a los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda en especie y complementarios asignados en desarrollo de la Ley 708 de 2001 hasta la fecha de entrada en vigencia del presente decreto. Esta operación se hará mediante resolución en los términos de la citada ley y el Decreto 933 de 2002.

Parágrafo. Los Convenios números COL01-038 y COL02-025 celebrados con el PNUD y los Contratos números 047, 048 y 049 de 2002 suscritos con la Unión

	<p>Temporal de Cajas de Compensación para Subsidio de Vivienda de Interés Social, Cavis UT, el Banco Agrario de Colombia y la Financiera de Desarrollo Territorial, Findeter, serán cedidos por el Liquidador a la entidad que el Gobierno Nacional designe como ejecutora de la política de vivienda de interés social urbana.</p> <p>Artículo 11. Traspaso de bienes, derechos y obligaciones. Una vez concluido el plazo para la liquidación del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, en Liquidación, los bienes, derechos y obligaciones pasarán a la Nación-Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. El Liquidador realizará oportunamente los actos que sean necesarios para el traspaso de esos activos, pasivos, derechos y obligaciones, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 35 del Decreto-ley 254 de 2000. (Ver documento 40)</p>
<p>Decreto No. 555 del 10 de marzo de 2003</p>	<p>Por el cual se crea el Fondo Nacional de Vivienda «Fonvivienda».</p> <p>Artículo 1. Creación, naturaleza jurídica y jurisdicción. Créase el Fondo Nacional de Vivienda «Fonvivienda» como un fondo con personería jurídica, patrimonio propio, autonomía presupuestal y financiera, sin estructura administrativa ni planta de personal propia; sometido a las normas presupuestales y fiscales del orden nacional y estará adscrito al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.</p> <p>Para todos los efectos el Fondo desarrollará sus actividades dentro del mismo ámbito de jurisdicción del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, tendrá como sede la ciudad de Bogotá, D. C., y no podrá organizar seccionales o regionales para el ejercicio de sus funciones.</p> <p>Artículo 2. Objetivos. El Fondo Nacional de Vivienda «Fonvivienda» tendrá como objetivos consolidar el Sistema Nacional de Información de Vivienda y ejecutar las políticas del Gobierno Nacional en materia de vivienda de interés social urbana, en particular aquellas orientadas a la descentralización territorial de la inversión de los recursos destinados a vivienda de interés social, administrando: Los recursos asignados en el Presupuesto General de la Nación en inversión para vivienda de interés social urbana; los recursos que se apropien para la formulación, organización, promoción, desarrollo, mantenimiento y consolidación del Sistema Nacional de Información de Vivienda y en general los bienes y recursos de que trata el presente decreto.</p> <p>Artículo 3. Funciones del Fonvivienda. Las funciones del Fondo Nacional de Vivienda «Fonvivienda» serán las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Administrar los recursos de que trata el presente decreto y en particular el artículo 2°, con criterios de descentralización territorial y en función de las necesidades habitacionales de la población. 2. Canalizar recursos provenientes del subsidio familiar de vivienda en aquellos programas adelantados con participación de las entidades territoriales o a través de alianzas estratégicas y orientados a la provisión de soluciones de vivienda de interés social urbana a las poblaciones definidas por la política del Gobierno Nacional.

3. Coordinar acciones con las entidades del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social para el desarrollo de las políticas respectivas. En especial, coordinará con el Banco Agrario los planes de subsidio familiar de vivienda con los programas de crédito y subsidio de esta entidad para vivienda rural o con las entidades que ejerzan esta función.
4. Coordinar sus actividades con las entidades del Sector Vivienda para la consolidación del Sistema Nacional de Información de Vivienda y en general con todas aquellas que puedan proveer información para este Sistema.
5. Apoyar al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial en la formulación de las políticas de vivienda a través del Sistema Nacional de Información de Vivienda.
6. Recibir en los términos establecidos en el artículo 1° de la Ley 708 de 2001 los bienes inmuebles fiscales que deben transferirle las entidades públicas del orden nacional.
7. Transferir bienes, directamente o a través de entidades públicas o privadas, a título de subsidio en especie, o por cualquier otro mecanismo de inversión social, de conformidad con las diferentes modalidades que establezca y reglamente el Gobierno Nacional.
8. Diseñar, administrar, mantener, actualizar y custodiar el Sistema Nacional de Información de Vivienda, de acuerdo con las políticas señaladas por el Gobierno Nacional. Para el efecto, desarrollará a través de entidades públicas o privadas las siguientes actividades, entre otras:
 - 8.1 Diseñar, poner en funcionamiento y mantener mecanismos de control y seguimiento financiero y físico de la política de vivienda, en particular, de la asignación de recursos del programa de Subsidio Familiar de Vivienda en un sistema de información integrado para este sector.
 - 8.2 Diseñar, poner en funcionamiento y mantener los instrumentos para la obtención, sistematización, verificación y actualización de la información.
9. Asignar subsidios de vivienda de interés social bajo las diferentes modalidades de acuerdo con la normatividad vigente sobre la materia y con el reglamento y condiciones definidas por el Gobierno Nacional. Para el efecto, desarrollará a través de entidades públicas o privadas las siguientes actividades, entre otras:
 - 9.1 Atender de manera continua la postulación de hogares para el subsidio familiar de vivienda, a través de contratos de encargo de gestión u otros mecanismos.
 - 9.2 Coordinar a las entidades encargadas de otorgar la elegibilidad de los proyectos de vivienda de interés de social, una vez seleccionadas por el Gobierno Nacional, teniendo en cuenta los parámetros sobre elegibilidad que este establezca.
 - 9.3 Realizar interventorías, supervisiones y auditorías para verificar la correcta ejecución de los subsidios familiares de vivienda.
10. Adelantar las investigaciones e imponer las sanciones por incumplimiento de las condiciones de inversión de recursos de vivienda de interés social, de conformidad con el reglamento y, condiciones definidas por el Gobierno Nacional.
11. Las demás que le señale la ley.

Artículo 9. Recursos y patrimonio. Los recursos y el patrimonio del Fondo, estarán constituidos por los siguientes bienes:

	<ol style="list-style-type: none"> 1. Los aportes del Presupuesto General de la Nación que se le asignen. 2. Los recursos de crédito que contrate el Gobierno Nacional para el cumplimiento de los objetivos del Fondo. 3. Las donaciones públicas o privadas para el desarrollo de los objetivos del Fondo, previa incorporación al Presupuesto General de la Nación, cuando se trate de recursos en dinero. 4. Los aportes de cualquier clase provenientes de la Cooperación Internacional para el cumplimiento de los objetivos del Fondo. 5. Todos los bienes inmuebles con vocación de vivienda de interés social, que no hayan sido asignados con anterioridad a la expedición del decreto que ordena la supresión y liquidación del Inurbe, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 708 de 2001 y las demás normas que regulan la materia, los cuales serán transferidos a título gratuito al Fondo mediante resolución administrativa. 6. Los recursos de que trata el artículo 101 del Decreto 2620 de 2000 o aquellas normas que lo modifiquen o adicionen. 7. Los recursos originados en la comercialización de bases de datos e información así como las tarifas por la prestación de servicios. 8. Los demás que obtenga a cualquier título. <p>Artículo 10. Comercialización de productos. Los productos de información obtenidos podrán ser comercializados directamente o a través de entidades públicas o privadas. Los recursos así obtenidos constituirán ingreso propio de Fonvivienda.</p> <p>Artículo 11. Destinación. El patrimonio y los recursos del Fondo Nacional de Vivienda, Fonvivienda, se destinarán exclusivamente al cumplimiento de los objetivos y funciones para los cuales fue creado.</p> <p>Artículo 12. Manejo de los recursos y del patrimonio. De acuerdo con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico de Presupuesto, así como con las directrices y reglamentación del Consejo Directivo, el Director Ejecutivo podrá contratar total o parcialmente el manejo de los recursos y de los bienes del Fondo, mediante contratos de fiducia, encargo fiduciario, fondos fiduciarios, de mandato; convenios de administración y los demás negocios jurídicos que sean necesarios. Los costos en que se incurran para el manejo de los recursos y del patrimonio se podrán atender con cargo a las respectivas apropiaciones de inversión. (Ver documento 41)</p>
Decreto No. 1042 del 28 de abril de 2003	<p>Por medio del cual se reglamenta parcialmente las Leyes 49 de 1990, 3 de 1991 y 546 de 1999, se derogan los decretos 1133 de 2000 y 1560 de 2001, Y se modifica parcialmente el Decreto 2620 de 2000.</p> <p>Artículo 1. Objetivos de la política de vivienda de interés social rural. La política de vivienda de interés social rural tiene por objeto mejorar las condiciones de vida de los habitantes rurales de escasos recursos económicos, mediante la intervención con programas de Mejoramiento de Vivienda y Saneamiento Básico, Vivienda Nueva en sitio propio o adquirido, para disminuir los índices de hacinamiento crítico y el déficit habitacional de las zonas rurales. Así.; mismo tiene por objeto apoyar las políticas del Gobierno Nacional en las áreas rurales y los programas definidos en el Plan Nacional de Desarrollo, no</p>

solo orientados a reactivar la productividad del campo sino a la construcción de nuevas relaciones económicas y sociales que contribuyan al desarrollo regional del país, sobre la base de convivencia y paz.

Artículo 2. Ámbito de aplicación. La política de vivienda de interés social rural tiene cobertura nacional y se aplica en todas las zonas definidas como suelo rural en los Planes de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997 y en los centros poblados de los corregimientos cuya población no exceda los 2.500 habitantes y que en dichos planes, sus áreas no hayan sido declaradas como suelo urbano.

Parágrafo 1. Para los efectos de este Decreto, cuando se haga referencia al Plan de ordenamiento Territorial, se entenderá que comprende sin distinción alguna, todos los tipos de planes previstos en el artículo 9 de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo 2. Para efectos de las disposiciones contenidas en el presente Decreto la mención de municipio abarca también a los distritos.

Parágrafo 3. La política de Vivienda de interés social rural se aplicará en el Departamento del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina de conformidad con sus especiales características y según el reglamento que expida para el efecto el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Artículo 4. Instrumentos de la política de vivienda de interés social rural.

La intervención del Gobierno Nacional en la provisión de vivienda de interés social rural se realiza por medio de la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Rural a la demanda, entregado directamente por la entidad nacional competente o a, través de las Cajas de Compensación Familiar; y, por medio de la aprobación de recursos de crédito para la vivienda rural, provenientes del Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario - FINAGRO-.

Artículo 5. Del subsidio familiar para la vivienda de interés social rural. Es un aporte estatal en dinero o en especie que se entrega por una única vez al hogar beneficiario, con el objeto de facilitar el acceso de la población rural, con altos índices de pobreza, a una solución de vivienda. También constituye Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Rural el aporte proveniente de los recursos parafiscales administrados por las Cajas de Compensación Familiar que, con los mismos fines, se entrega a los hogares a través de los afiliados a estas entidades, de conformidad con las normas legales vigentes. El Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Rural es restituible en los términos establecidos en la Ley 3a de 1991 y sus reglamentos o en las normas que la modifiquen o sustituyan en el presente Decreto.

Artículo 6. Definición de hogar. Para efectos de lo dispuesto por este Decreto se entiende por hogar a los cónyuges, a las uniones maritales de hecho y al grupo de personas unidas por vínculos de parentesco hasta tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil, que compartan un mismo espacio habitacional. El concepto de hogar para comunidades indígenas y grupos étnicos especiales se ajustará a sus usos y costumbres.

Artículo 9. Entidades otorgantes del subsidio y del crédito. Los recursos provenientes del Presupuesto Nacional destinados al Subsidio de Vivienda de

Interés Social Rural se canalizarán a través del Banco Agrario de Colombia, el que actuará como entidad otorgante del subsidio por parte del Estado. Son también entidades otorgantes de Subsidio las Cajas de Compensación Familiar que tengan afiliados del sector rural, quienes deberán asignar el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social a tales afiliados, destinando para ello como mínimo un porcentaje igual de recursos del Fondo de Vivienda de Interés Social (FOVIS) a lo que representan tales afiliados sobre el total de los mismos.

Los recursos de crédito serán los destinados a tal fin por FINAGRO, en las condiciones establecidas en el artículo 32 de la Ley 546 de 1999. Los créditos deberán cumplir con las normas para préstamos de vivienda de interés social de la mencionada Ley y de sus reglamentos.

Artículo 19. Solución de vivienda para mejoramiento de vivienda y saneamiento básico. Cuando la solución habitacional que se proyecta sea de mejoramiento de vivienda y saneamiento básico, el hogar postulante debe habitar una vivienda que presente al menos dos de las tres primeras o una de las cuatro últimas deficiencias descritas enseguida:

- a. Carencia de alcantarillado o sistema para la disposición final de aguas servidas
- b. Pisos en tierra o en materiales inadecuados.
- c. Cubierta en materiales inadecuados que representen alto riesgo epidemiológico certificado por el servicio seccional de salud.
- d. Carencia de baños y/o cocina.
- e. Deficiencias en la estructura principal, cimientos, muros o cubierta.
- f. Construcción en materiales provisionales
- g. Existencia de hacinamiento.

La vivienda resultante, descontando el valor del lote no podrá superar los cincuenta (50 SMLM) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Artículo 21. Soluciones habitacionales de construcción de vivienda nueva en sitio propio. Es una solución en terreno de propiedad del hogar, consistente en la construcción de una vivienda rural, que provea por lo menos, un espacio múltiple, una habitación, saneamiento básico y las instalaciones y acometidas domiciliarias. Su diseño debe permitir el desarrollo progresivo de la solución planteada. El valor final de la vivienda no será superior a cincuenta (50) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Parágrafo 1. La construcción de la solución de vivienda nueva en sitio propio, puede darse en lotes o terrenos dispersos de propiedad individual, en terrenos de propiedad de la entidad cuando se trata de Organizaciones Populares de Vivienda e Instituciones sin ánimo de lucro, o en terrenos de propiedad colectiva, de los hogares postulantes.

Artículo 22. Soluciones habitacionales de adquisición de vivienda nueva. Es la adquisición de una solución de vivienda rural, que provea por lo menos, un espacio múltiple, una habitación, saneamiento básico y las instalaciones y acometidas domiciliarias, en un proyecto de viviendas nucleadas, Su diseño debe permitir el desarrollo progresivo de la solución planteada. El valor final de la vivienda no será superior a cincuenta (50) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Artículo 31. Crédito de finagro para vivienda de interés social rural. El Fondo de Financiamiento del Sector Agropecuario -FINAGRO- destinará, a través de los intermediarios, el 20% de todos los recursos proveniente de las inversiones forzosas a una línea de crédito para la financiación de la vivienda de Interés Social Rural de acuerdo con lo establecido en el Artículo de la Ley 546 de 1999, con el presente Decreto y con las normas que establezca para tal fin la Comisión Nacional de Crédito Agropecuario.

Parágrafo. En los casos establecidos en el parágrafo primero del artículo 32 de la Ley 546 del cambio de destinación de los recursos por parte de FINAGRO, se realizará en la inmediatamente siguiente a aquella en que no fueron utilizados.

Artículo 32. Beneficiarios del crédito de vivienda de interés social rural. Pondrán acceder a la línea de crédito de Vivienda de Interés Social Rural, las personas naturales o jurídicas de régimen público o privado que adelantan programa de vivienda en el sector rural en las condiciones establecidas en el presente Decreto, así como toda persona que requiera crédito individual para vivienda de interés social rural, que cumpla con lo establecido en el presente Decreto.

Las entidades territoriales o las instituciones que en nombre de éstas promuevan proyectos de vivienda, de interés social rural de acuerdo con el presente Decreto podrán, destinar recursos de la línea de crédito; de vivienda de Interés Social Rural a obras complementarias de dichos proyectos en Infraestructura de agua potable, saneamiento básico y equipamiento comunitario en infraestructura de servicios sociales.

Artículo 33. Procedimientos y condiciones de acceso al crédito A los recursos, de la línea de crédito de vivienda de Interés social rural, se accederá a través del redescuento de operaciones de crédito presentadas por los intermediarios financieros. El monto de redescuento, para las diferentes operaciones que se realicen con base en los recursos de la línea de crédito que aquí se establece será definido por la Comisión Nacional de Crédito Agropecuario.

De acuerdo con el Parágrafo del Artículo 28 de la Ley 546 de 1999, la tasa de interés máxima a la que serán entregados los recursos de crédito al usuario final es de once (11) puntos porcentuales como interés remuneratorio sobre la UVR,

El monto máximo de crédito individual y el límite para la primera cuota, se establecerá de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 145 de 2000, El plazo mínimo para créditos individuales será de 5 años.,

Los créditos a entidades territoriales, a constructores y a las instituciones oferentes de proyectos definidas en el presente Decreto, se regirán por las normas aplicables a los créditos línea FINAGRO.

Artículo 34. Líneas financieras. Se podrán financiar con recursos de esta línea el crédito de corto y largo plazo para los diversos programas de vivienda de interés social rural establecidos en este Decreto, en las condiciones definidas en la Ley 546 de 1999 y sus decretos reglamentarios.

	<p>Adicionalmente se podrán financiar proyectos complementarios con la vivienda de interés social rural que promuevan y ejecuten las entidades territoriales.</p> <p>Artículo 35. Programas de promoción de la línea de crédito. Finagro destinará anualmente como mínimo el 0,15% del total de recursos de la línea de crédito aquí establecida para actividades de promoción de la misma. (Ver documento42)</p>																																				
<p>Decreto No. 3777 del 26 de Diciembre de 2003</p>	<p>Por el cual se establece un régimen de equivalencias sobre la aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda Urbana de que tratan las Leyes 49 de 1990, 3 de 1991, 387, 388 de 1997 y 812 de 2003.</p> <p>Artículo 1. Equivalencias. Con el fin de permitir la continuidad en los procesos de postulación, calificación, asignación y desembolso del Subsidio Familiar de Vivienda que se encuentren en curso a la fecha de expedición del presente decreto de forma tal que se ajusten a las previsiones contenidas en el artículo 104 de la Ley 812 de 2003, se establecen las siguientes equivalencias en cuanto a tipos de vivienda: Decretos: 2620 de 2000 y 2488 de 2002 Ley 812 de 2003</p> <table border="1" data-bbox="365 892 1421 1228"> <thead> <tr> <th>Tipo vivienda</th> <th>Valor vivienda smlm</th> <th>Valor subsidio en smlm</th> <th>Tipo vivienda</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Hasta 30</td> <td>12</td> <td>0-40</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Hasta 50</td> <td>23</td> <td>41-50</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>11</td> <td>0-50</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Hasta 70</td> <td>22</td> <td>51-70</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Hasta 100</td> <td>16</td> <td>51-70</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>3</td> <td>71-100</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Hasta 120</td> <td>10</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Hasta 135</td> <td>4</td> <td>101-135</td> </tr> </tbody> </table> <p>1: Municipios con más de 500,000habitantes 2: Municipios con menos de 500,000habitantes</p> <p>Parágrafo. Conforme a las equivalencias, cuando el valor de la vivienda se encuentre comprendido entre los siguientes rangos de precio expresados en salarios mínimos legales mensuales se aplicará el valor del subsidio según el tipo de vivienda que se indica enseguida: Mayor a 40 y menor a 41 smlm, el correspondiente a tipo 1; mayor a 50 y menor a 51 smlm, el correspondiente a tipo 1; mayor a 70 y menor de 71 smlm, el correspondiente tipo 2 y mayor a 100 y menor a 101 smlm, el correspondiente a tipo 3. Los tipos de vivienda 1 y 2 obedecen al tamaño de los municipios conforme a lo previsto en la Ley 812 de 2003.</p> <p>Artículo 2. Los hogares con postulaciones al Subsidio Familiar de Vivienda vigentes entre noviembre de 2002 y la fecha de expedición de este decreto que al 31 de diciembre de 2003 no hubieren sido favorecidos con la asignación pero continuaren interesados en mantenerla, deberán actualizar su postulación a partir del 1° de enero del 2004 para ajustarla a la normatividad vigente. Para efectos de la citada actualización las entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda deberán adelantar las gestiones necesarias para divulgar y facilitar a los postulantes las modificaciones a que haya lugar, particularmente en aquellos</p>	Tipo vivienda	Valor vivienda smlm	Valor subsidio en smlm	Tipo vivienda	1	Hasta 30	12	0-40	2	Hasta 50	23	41-50			11	0-50	3	Hasta 70	22	51-70	4	Hasta 100	16	51-70			3	71-100	5	Hasta 120	10	4	6	Hasta 135	4	101-135
Tipo vivienda	Valor vivienda smlm	Valor subsidio en smlm	Tipo vivienda																																		
1	Hasta 30	12	0-40																																		
2	Hasta 50	23	41-50																																		
		11	0-50																																		
3	Hasta 70	22	51-70																																		
4	Hasta 100	16	51-70																																		
		3	71-100																																		
5	Hasta 120	10	4																																		
6	Hasta 135	4	101-135																																		

	<p>aspectos señalados en la parte final del artículo 31 del Decreto 2620 de 2000.</p> <p>Artículo 3. Apartir del primero (1) de enero de 2004, los certificados de elegibilidad expedidos bajo las condiciones de la normatividad vigente con anterioridad a la promulgación de la Ley 812 de 2003 y cuyo vencimiento opere con posterioridad a dicha fecha, deberán ser actualizados por parte de Findeter y de las entidades vigiladas por la Superintendencia Bancaria a los nuevos tipos de vivienda establecidos en la citada ley. Para efectos de lo anterior se aplicarán las equivalencias aquí señaladas.</p> <p>Los certificados de elegibilidad que sean expedidos a partir de la vigencia del presente decreto deberán adecuarse a las condiciones señaladas en el artículo 104 de la Ley 812 de 2003.</p> <p>Artículo 4. Lo dispuesto en el presente decreto será aplicable sólo para los subsidios dirigidos a planes de vivienda con certificado de elegibilidad vigente otorgado por Findeter y por las entidades vigiladas por la Superintendencia Bancaria.</p> <p><i>(Ver documento 43)</i></p>
<p>Decreto No. 3813 del 31 de diciembre de 2003</p>	<p>Por el cual se adiciona el Decreto 813 de 1999.</p> <p>Artículo 1. Se adiciona el Decreto 813 de 1999 con el siguiente artículo: "Artículo 6. Estimados y apropiados los requerimientos de recursos para servir la deuda de los bonos emitidos para financiar las operaciones de apoyo a los deudores hipotecarios para la financiación de vivienda, canalizados a través del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, Fogafín, y agotado el objeto del Fondo de Solidaridad de Ahorradores y Depositantes de Entidades Cooperativas en Liquidación, Fosadec; los remanentes se distribuirán por parte del Ministerio de Hacienda y Crédito Público en favor de las instituciones financieras de carácter público en funcionamiento o en liquidación".</p> <p><i>(Ver documento 44)</i></p>
<p>Decreto No. 975 del 31 de marzo de 2004</p>	<p>Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 49 de 1990, 3 de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 812 de 2003 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas.</p> <p>Artículo 1. Objeto. El presente decreto reglamenta el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas conforme a lo dispuesto en las Leyes 49 de 1990, 3ª de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 812 de 2003. Se aplica a entidades que administren recursos del Presupuesto Nacional, o recursos parafiscales, con destino al mismo.</p> <p>Artículo 2. Definiciones. Para los efectos del presente Decreto se adoptan las siguientes definiciones:</p> <p>2.1. Subsidio Familiar de Vivienda. El Subsidio Familiar de Vivienda de que trata este Decreto es un aporte estatal en dinero, que se otorga por una sola vez al beneficiario, sin cargo de restitución por parte de este, que constituye un complemento de su ahorro, para facilitarle la adquisición, construcción o mejoramiento de una solución de vivienda de interés social.</p> <p>2.2. Hogar objeto del Subsidio Familiar de Vivienda. Se entiende por hogar el</p>

conformado por los cónyuges, las uniones maritales de hecho y/o el grupo de personas unidas por vínculos de parentesco hasta tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil, que compartan un mismo espacio habitacional.

2.3. Plan de Vivienda. Es el conjunto de cinco (5) o más soluciones de vivienda de interés social subsidiable, dentro de las modalidades de vivienda nueva, construcción en sitio propio o mejoramiento, desarrollados por oferentes que cumplan con las normas legales vigentes para la construcción y enajenación de vivienda. En los casos de construcción en sitio propio y mejoramiento de vivienda, las soluciones pueden ser nucleadas o dispersas, objeto de una o varias licencias de construcción. Cuando la disponibilidad de recursos del Presupuesto Nacional para la asignación en cada departamento o los recursos del Fovis de la Caja de Compensación Familiar sea menor al equivalente a cinco (5) subsidios familiares de vivienda, no se tendrá en cuenta el límite en el número de viviendas aquí establecido.

2.4. Soluciones de vivienda. Se entiende por 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 Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social de que trata este decreto se podrá aplicar a planes de vivienda nueva, construcción en sitio propio y mejoramiento de vivienda.

2.5. Vivienda nueva. Las soluciones de adquisición de vivienda nueva a las que podrá aplicarse el subsidio familiar de vivienda de interés social deberán contemplar como mínimo, además del lote urbanizado, una edificación conformada por un espacio múltiple, cocina, lavadero o acceso a este, baño con sanitario, lavamanos y ducha; adicionalmente, deberán posibilitar el desarrollo posterior de la vivienda para incorporar dos espacios independientes para alcobas.

2.6. Adquisición de vivienda. Es el proceso mediante el cual el beneficiario de un subsidio familiar adquiere su solución de vivienda en el mercado dentro de los planes elegibles conforme a los requisitos y procedimientos establecidos en el presente Decreto, mediante la celebración de un contrato traslativo del dominio y su posterior inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente.

2.7. Construcción en sitio propio. Proceso por el cual el beneficiario del subsidio accede a una vivienda de interés social mediante la edificación de la misma en un sitio de su propiedad que puede ser un lote, una terraza o una cubierta de losa. En caso de lote de terreno, este debe estar ubicado en un desarrollo legal o legalizado, y su título de propiedad inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a nombre de uno cualquiera de los miembros del hogar postulante. Cuando se trate de planes realizados con base en terrazas o cubiertas de losa, se asimilarán a lote propio. Igualmente, las viviendas nuevas resultantes de proyectos de redensificación, renovación o re desarrollo urbano, se asimilarán a proyectos de construcción en sitio propio. En los casos de construcción en sitio propio el subsidio familiar de vivienda de interés social sólo se podrá destinar a viviendas tipo 1 y 2 conforme a lo dispuesto el artículo 7° del presente Decreto. Todos los esquemas de construcción en sitio propio deben resultar en una vivienda cuyo valor sea inferior o igual al precio máximo de la vivienda de interés social correspondiente a los tipos antes indicados.

2.8. Mejoramiento de vivienda. Proceso por el cual el beneficiario del subsidio supera una o varias de las carencias básicas de la vivienda perteneciente a un

desarrollo legal o legalizado, o a una edificación, siempre y cuando su título de propiedad se encuentre inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a nombre de uno cualquiera de los miembros del hogar postulante, quienes deben habitar en la vivienda.

La vivienda a mejorar debe presentar al menos una de las siguientes situaciones:

- Deficiencias en la estructura principal, cimientos, muros o cubierta.
- Carencia o vetustez de redes secundarias y acometidas domiciliarias de acueducto y alcantarillado.
- Carencia o vetustez de baños y/o cocina.
- Existencia de pisos en tierra o en materiales inapropiados.
- Construcción en materiales provisionales tales como latas, tela asfáltica y madera de desecho.
- Existencia de hacinamiento crítico, cuando el hogar habita en una vivienda con más de tres personas por cuarto, incluyendo sala, comedor y dormitorios.

En aquellos casos en que la totalidad de la vivienda se encuentre construida en materiales provisionales, se considerará objeto de un programa de construcción en sitio propio.

En los casos de mejoramiento el subsidio familiar de vivienda de interés social sólo se podrá destinar a viviendas tipo 1 y 2.

2.9. Oferente de planes de vivienda. Es la persona natural o jurídica, entidad territorial, o patrimonio autónomo administrado por una sociedad fiduciaria, legalmente habilitado para establecer el vínculo jurídico directo con los hogares postulantes del subsidio familiar que se concreta en las soluciones para adquisición, construcción en sitio propio o mejoramiento de vivienda.

Las labores de promoción o gestión de los planes o programas bajo cualquiera de las soluciones de vivienda aquí indicadas podrán ser desarrolladas directamente por el oferente, o por terceros que desempeñen el rol de operadores o gestores del plan.

2.11. Lote urbanizado. Se entiende por lote o terreno urbanizado, para cualquier modalidad de solución de vivienda, aquel que cuenta con las acometidas domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía, vías de acceso y espacios públicos conforme a la normatividad urbanística de cada municipio.

2.12. Postulación. Es la solicitud individual de asignación del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social por parte de un hogar cuando pretenda adquirir una vivienda nueva, o cuando el objetivo sea la construcción en sitio propio o la mejora de las ya existentes. Surtida la postulación no podrá modificarse la conformación del hogar incluyendo o excluyendo alguno de sus miembros.

2.13. Otorgantes de crédito. Para efectos de la asignación de subsidios entre los postulantes preseleccionados según el procedimiento que se establece en este Decreto, serán entidades competentes para otorgar cartas de aprobación del crédito complementario los establecimientos de crédito, las cooperativas de ahorro y crédito, las cooperativas multiactivas e integrales con sección de ahorro y crédito, las Cajas de Compensación Familiar, los Fondos Mutuos de Inversión y los Fondos de Empleados. Estas instituciones deben hallarse sometidas al control, vigilancia e intervención del Estado. También serán competentes las Organizaciones no Gubernamentales que ofrezcan crédito y microcrédito, siempre y cuando hayan resultado habilitadas para acceder a cupos de redescuento ante Findeter. Sin perjuicio de lo anterior, el Ministerio de

Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial podrá establecer esquemas adicionales para que los hogares postulantes preseleccionados acrediten la existencia del crédito complementario requerido para la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social.

2.15. Banco de Proyectos Habitacionales. Es un registro de los proyectos presentados a la Financiera de Desarrollo Territorial S.A., Findeter, por los municipios, departamentos, y demás entidades territoriales participantes en el Sistema de Subsidio Nacional de Vivienda de Interés Social, o por sus gestores u operadores, como candidatos a concursar por los recursos destinados al denominado "Concurso de Esfuerzo territorial". Los proyectos podrán ser presentados en cualquier momento, y una vez evaluados y calificados por Findeter, serán utilizados en el proceso de definición de cupos y asignación de los subsidios por parte del Fondo Nacional de Vivienda en el momento en que existieren recursos del Presupuesto Nacional destinados para tal fin.

2.16. Recursos complementarios al subsidio para la adquisición de vivienda. Son los recursos del hogar postulante que sumados al subsidio, permiten darle viabilidad a la solución de vivienda. Estos recursos pueden estar representados en ahorro previo en cualquiera de las modalidades establecidas en el presente Decreto, en crédito aprobado por los otorgantes de crédito, o por los aportes económicos solidarios de los hogares representados en dinero y/o en trabajo comunitario cuando a ello hubiere lugar; estos recursos también podrán estar representados en aportes efectuados por entidades del orden departamental o municipal, o endonaciones efectuadas por Organizaciones No Gubernamentales, y por entidades nacionales o internacionales.

2.17. Organizaciones populares de vivienda. Son aquellas que han sido constituidas y reconocidas como entidades sin ánimo de lucro y tengan por objeto el desarrollo de programas de vivienda para sus afiliados por sistemas de autogestión o participación comunitaria. Sus afiliados o asociados participan directamente, mediante aportes en dinero y trabajo comunitario, o en cualquiera de las dos modalidades. Se entiende por sistemas de autogestión o participación comunitaria aquellos en los cuales el plan de construcción, adecuación o mejoramiento se desarrolla con la participación de toda la afiliada administrativa, técnica y financieramente. Estos sistemas pueden configurarse bajo las modalidades de autoconstrucción o construcción delegada.

Artículo 3. Cobertura. El Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social de que trata este Decreto tiene cobertura nacional y se aplica en todas las zonas definidas como suelo urbano en los Planes de Ordenamiento Territorial.

Artículo 4. Postulantes. Podrán solicitar la asignación del Subsidio Familiar de vivienda de Interés Social los hogares que carecen de recursos suficientes para obtener o mejorar una única solución de vivienda de interés social, cuyos ingresos totales mensuales no sean superiores al equivalente a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales y cumplan con los requisitos que señalan las leyes vigentes y el presente decreto.

Parágrafo 1. La postulación al subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social deberá ser suscrita conjuntamente por todos los miembros, mayores de edad, del hogar postulante.

Parágrafo 2. Las personas que formen parte de hogares beneficiarios del subsidio podrán postular a este cuando en el futuro conformen un nuevo hogar, siempre y cuando cumplan con las condiciones exigidas para ello. Cuando se

	<p>produzca la disolución de la sociedad conyugal, podrá ser parte de un nuevo hogar postulante el cónyuge que no viva en la solución habitacional en donde se aplicó el subsidio, siempre y cuando a este no se le hayan adjudicado los derechos de propiedad sobre la solución habitacional subsidiada.</p> <p>Parágrafo 3. Las personas que soliciten el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social y que una vez verificada la información presentada no cumplan con los requisitos establecidos en el presente decreto, no se considerarán como postulantes.</p> <p>Artículo 5. Entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda de interés social y recursos. Las entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda de que trata este Decreto serán el Fondo Nacional de Vivienda con cargo a los recursos del presupuesto General de la Nación apropiados en los presupuestos del citado fondo, o la entidad que haga sus veces, y las Cajas de Compensación Familiar con las contribuciones parafiscales administradas por estas, todo ello de conformidad con lo establecido en las normas vigentes aplicables a la materia. De conformidad con lo dispuesto por el inciso 2° del artículo 91 de la Ley 388 de 1997, los recursos que destine el Gobierno Nacional para la asignación de los subsidios de vivienda de Interés social que se canalizan por conducto del Fondo Nacional de Vivienda se dirigirán prioritariamente a atender las postulaciones de la población más pobre, dentro de la cual se encuentran las personas no vinculadas al sistema formal de trabajo.</p> <p>Las personas afiliadas al sistema formal de trabajo serán atendidas en forma prioritaria por las Cajas de Compensación Familiar, de conformidad con lo establecido en el artículo 68 de la Ley 49 de 1990 y los artículos 63 y 67 de la Ley 633 de 2000 y Ley 789 de 2002.</p> <p>En las ciudades y/o departamentos en donde las Cajas de Compensación Familiar no tengan la obligación de constituir Fondos para Vivienda de Interés Social, Fovis, o cuando el cociente de recaudo sea menor o igual al ochenta por ciento (80%), el Fondo nacional de Vivienda deberá aceptar y tramitar las solicitudes de Subsidio familiar de Vivienda, para los afiliados a tales Cajas de Compensación Familiar con ingresos familiares hasta de dos (2) salarios mínimos mensuales legales. Los solicitantes de subsidio familiar de vivienda en el Fondo Nacional de Vivienda deberán acreditar en la respectiva postulación la condición anteriormente mencionada de la Caja de Compensación Familiar, mediante certificación emitida por la misma.</p> <p>Las Cajas de Compensación Familiar operarán de manera autónoma con respecto a sus beneficiarios y serán los responsables del montaje y operación de los procesos de postulación, calificación, asignación y pago de los subsidios. Así mismo, serán responsables de suministrar la información relativa a sus postulantes al Sistema de Información de Subsidios. (Ver documento 45)</p>
Decreto No. 1787 del 3 de junio de 2004	<p>Por medio del cual se reglamentan las operaciones de leasing habitacional previstas en el artículo 1° de la Ley 795 de 2003.</p> <p>Artículo 1. Autorización. De acuerdo con el artículo 1° de la Ley 795 de 2003, por el cual se adiciona el literal n) al numeral 1 del artículo 7° del Estatuto</p>

Orgánico del Sistema Financiero, los establecimientos bancarios se encuentran facultados para realizar operaciones de leasing habitacional destinadas a la adquisición de vivienda, en la modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar y en la modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar. De igual forma, de conformidad con el régimen general, estas operaciones de leasing también podrán ser realizadas por las compañías de financiamiento comercial.

Parágrafo. Cada vez que en el presente decreto se haga referencia a "entidades autorizadas" se entenderá que se refiere a los establecimientos bancarios y a las compañías de financiamiento comercial, entidades autorizadas para la realización de operaciones de leasing habitacional en los términos del presente decreto.

Artículo 2. Modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar. Se entiende por operación de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, el contrato de leasing financiero mediante el cual una entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar, a cambio del pago de un canon periódico; durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor.

A las operaciones y contratos de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar les serán aplicables las reglas previstas en los numerales 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10 y en el parágrafo del artículo 17 de la Ley 546 de 1999, los literales b) y c) del artículo 1° del Decreto 145 de 2000 y lo previsto en el Capítulo 3 del presente decreto.

Artículo 3. Modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar. Se entiende por operación de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar, el contrato de leasing financiero mediante el cual una parte denominada entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de una vivienda, a cambio del pago de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor.

Las operaciones y contratos de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar se regirán por las estipulaciones que pacten las partes en el contrato y por lo previsto en el Capítulo 3 del presente decreto.

Artículo 4. Reglas del leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar. Las operaciones de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar se sujetarán a las siguientes reglas:

- 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;

	<p>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;</p> <p>e) El locatario podrá ceder el contrato de leasing habitacional, mediante autorización expresa y escrita de la entidad autorizada, quien previo a su otorgamiento, deberá haber estudiado al futuro locatario para determinar su capacidad para el cumplimiento de las obligaciones del contrato;</p> <p>f) La entidad autorizada podrá ceder el contrato de leasing habitacional a otra entidad autorizada para la realización de este tipo de operación, sin necesidad de aceptación del locatario. En este caso, la entidad autorizada informará por escrito al locatario el nombre de la entidad a la cual se ha cedido el contrato y la fecha a partir de la cual la cesión se hizo efectiva;</p> <p>g) El locatario podrá ceder a un tercero su derecho a ejercer la opción de adquisición, la cual solo producirá efectos hasta tanto sea aceptada por la entidad autorizada;</p> <p>h) 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;</p> <p>i) Los contratos de leasing habitacional podrán pactarse en moneda legal o en unidades de valor real UVR;</p> <p>j) Los contratos de leasing habitacional deberán celebrarse por escrito;</p> <p>k) Al inicio del contrato, la entidad autorizada deberá entregar al locatario el bien inmueble libre de gravámenes y a paz y salvo por concepto de impuestos, servicios públicos y administración.</p> <p>Artículo 5. Sistemas de pago del leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar. Los sistemas de pago deberán sujetarse a las condiciones que establezca la Superintendencia Bancaria dentro del marco de sus facultades legales. (Ver documento 46)</p>
<p>Decreto No. 2587 del 13 de agosto de 2004</p>	<p>Por el cual se modifican los Decretos 2670 de 2000, 1163 de 2001, 2868 de 2001 y 3174 de 2002.</p> <p>Artículo 1. El artículo 1 del Decreto 2670 de 2000, modificado por el artículo 1º del Decreto 1163 de 2001, quedará así: "Artículo 1. Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria, FRECH. En desarrollo de la autorización prevista en el artículo 48 de la Ley 546 de 1999, créase el Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria, FRECH, administrado por el Banco de la República, como un fondo-cuenta de la Nación. Con tal propósito, el FRECH podrá ofrecer cobertura contra el riesgo referido a la evolución del diferencial multiplicativo entre la tasa de interés DTF efectiva anual y la tasa efectiva anual de crecimiento de la UVR, en las condiciones descritas en el artículo 3º del Decreto 2670 de 2000, solamente para el saldo de cartera vigente de vivienda individual de largo plazo registrada a 31 de diciembre de 2000 en los balances de los establecimientos de crédito y hasta el agotamiento de los recursos que por ley se le han asignado para el cumplimiento de tal finalidad. Los pagos que se realicen por este</p>

concepto estarán supeditados a las apropiaciones presupuestales respectivas".

Artículo 4. El artículo 3º del Decreto 2670 de 2000, modificado por el artículo 2º del Decreto 1163 de 2001, los artículos 1º y 2º del Decreto 2868 de 2001 y el artículo 1º del Decreto 3174 de 2002, quedará así:

"Artículo 3. Contrato de opción. Los establecimientos de crédito que decidan contratar la cobertura que ofrezca el FRECH, deberán celebrar con el Banco de la República, en su calidad de administrador del Fondo, contratos de opción europea tipo CAP para cubrir el diferencial multiplicativo que se genera en el evento en que la DTF real supere el nivel pactado en el contrato de opción europea tipo CAP durante cualquier mes de vigencia del mismo, liquidado con base en el monto nocional pactado en el contrato respectivo. Para tal efecto se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

1. Alcance de la cobertura. El monto nocional máximo para el cual puede ofrecer cobertura el FRECH, es equivalente al saldo de la cartera vigente de vivienda individual de largo plazo registrada por el establecimiento de crédito a 31 de diciembre de 2000. Si al momento de realizar una oferta, el establecimiento ha contratado anteriormente alguna cobertura con el FRECH, al monto nocional máximo se le descontarán las coberturas previas.

2. Plazo de los contratos de cobertura. El plazo de los contratos de opción será de dos, tres o cuatro años. Las fechas de las ofertas de opciones que realice el administrador del FRECH en los años 2005 y 2006, corresponderán al mismo día y mes calendario de la oferta que realice en el año 2004, siempre y cuando los recursos del FRECH no se hayan agotado. La vigencia de cada contrato comenzará el primer día calendario del mes inmediatamente siguiente a aquel en que se realice la respectiva oferta anual de las opciones. Durante el plazo del contrato la cobertura se liquidará mensualmente y se pagará dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la liquidación de la misma.

3. Condiciones especiales del contrato de cobertura. Los contratos de opción cubrirán un monto nocional de cartera a la que se refiere el presente decreto, equivalente a un múltiplo de mil millones de pesos (\$1.000.000.000.00). El administrador del FRECH podrá celebrar con las entidades autorizadas para acceder a la cobertura, acuerdos marco para la celebración de los contratos de cobertura a los que se refiere este decreto, en donde se regularán los derechos y obligaciones de las partes y el procedimiento para la suscripción, liquidación y pago, entre otros, de los respectivos contratos.

4. Oferta y valoración de las opciones.

a) El Comité de Inversiones del FRECH determinará las fechas de oferta de opciones, que será un día específico de cada año comenzando en 2004 y por espacio de tres años siendo la última oferta en el año 2006;

b) El administrador del Fondo valorará opciones CAP sobre la tasa de interés DTF real anual desde cuatro por ciento (4%) y hasta ocho por ciento (8%), con incrementos de cincuenta (50) puntos básicos. Las series de datos usados en la valoración deberán contener información hasta el mes inmediatamente anterior al momento de la valoración. La metodología de valoración que se usará se describirá en el convenio previsto en el artículo 6º del Decreto 2670 de 2000;

c) El administrador del Fondo valorará una prima de descuento por asimetría de acuerdo a lo establecido en el convenio previsto en el artículo 6º del presente decreto, mediante la cual se reconoce la obligación limitada contenida en los

contratos de cobertura. Esta prima será descontada del valor de cada opción CAP que determine y publique el administrador del FRECH cada año;

d) El Comité de Inversiones del FRECH presentará cada año, en los quince (15) días inmediatamente anteriores a la fecha establecida para la suscripción de los contratos, el valor máximo neto de las opciones por cada mil millones de pesos (\$1.000.000.000.00) de cartera inscrita, en sus diferentes posibilidades de plazo y tasa de referencia. Este valor incluirá la prima de descuento por asimetría mencionada en el literal anterior, calculada sobre un monto notional de cuatro billones de pesos (\$4.000.000.000.000.00) para un contrato de opción CAP con una tasa de interés del seis por ciento (6%) y un plazo de cuatro (4) años;

c) Con una antelación mínima de tres (3) días a la fecha límite de ingreso al mecanismo mencionado en el literal anterior, cada entidad determinará la tasa aplicable a la cobertura del contrato de opción CAP, así como el monto notional y la duración del mismo;

f) Las entidades deberán suscribir los contratos a más tardar el día hábil inmediatamente anterior a la fecha de su entrada en vigencia, una vez se haya realizado la correspondiente oferta de opciones CAP por el administrador del FRECH. De no hacerlo, deberán esperar al siguiente año para reiniciar el proceso de solicitud de cobertura en los términos anteriormente descritos.

5. Pago de la prima de las opciones. La prima neta de las opciones podrá ser pagada en un número de cuotas iguales al número de años de duración del contrato. Cada cuota deberá pagarse al principio del año correspondiente, en la fecha estipulada en el contrato. Al valor de las cuotas a financiar se le cobrará una tasa de interés que será fijada por el Comité de Inversiones del FRECH. La mora en el pago de las cuotas en el plazo pactado dará lugar a la suspensión de la cobertura y a la terminación del contrato, en este evento, el valor de la financiación causada se debitará de la cuenta de depósito que el establecimiento posee en el Banco de la República.

6. Liquidación de las obligaciones. Con corte al último día de cada mes el administrador calculará la tasa de interés real partiendo de la DTF promedio del mes y de la tasa efectiva anual de crecimiento de la UVR, publicadas por el Banco de la República, de conformidad con lo establecido en el convenio a que se hace referencia en el artículo 6° del Decreto 2670 de 2000. A partir de este cálculo establecerá, si es del caso, los pagos a favor de las entidades que adquieran la opción tipo CAP. El valor correspondiente será consignado en la cuenta que el establecimiento posee en el Banco de la República, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha del mencionado cálculo.

7. Agotamiento de los recursos. Cuando se agoten los recursos del FRECH, los pagos del último mes en que se efectúe la liquidación de los contratos de cobertura se harán a prorrata de acuerdo con los pagos que se hubieran tenido que realizar a los distintos contratos, de no haberse agotado tales recursos.

8. Manejo de los contratos. Los contratos de opción CAP previstos en el presente decreto podrán ser desmaterializados.

9. Finalización de la cobertura. Terminado el último contrato de cobertura que haya firmado el FRECH, los fondos restantes con que cuente el fondo se trasladarán al Ministerio de Hacienda y Crédito Público".

Artículo 5. El artículo 5° del Decreto 2670 de 2000, quedará así:

"Artículo 5°. Inversión de los recursos del FRECH. El Banco de la República invertirá los recursos del FRECH con criterios de seguridad, liquidez y rentabilidad, en los términos y condiciones que establezca el Comité de

	<p>Inversiones del FRECH de que trata el artículo 7° del Decreto 2670 de 2000".</p> <p>Artículo 6. El artículo 8° del Decreto 2670 de 2000, modificado por el artículo 5° del Decreto 1163 de 2001, quedará así: "Artículo 8°. Contabilidad. El Banco de la República llevará una contabilidad separada del FRECH, sujetándose a los principios y normas que rigen para el Banco, que pondrá a disposición de la Nación, Ministerio de Hacienda y Crédito Público, luego de finalizar cada semestre calendario. Aunque los pagos de las obligaciones generadas en los contratos a los que se refiere el presente decreto se realicen anualmente, cada mes se contabilizarán las posiciones pasivas o activas de cada una de las partes". <i>(Ver documento 47)</i></p>
<p>Decreto No. 3111 del 23 de septiembre de 2004</p>	<p>Por el cual se reglamentan las Leyes 3ª de 1991, 708 de 2001 y 812 de 2003 y se modifica el artículo 18 del Decreto 951 de 2001.</p> <p>Artículo 1. Bienes inmuebles fiscales con vocación para el desarrollo o construcción de proyectos de vivienda de interés social. Se entienden como bienes inmuebles fiscales con vocación para la destinación o construcción de proyectos de vivienda de interés social urbana, los predios o porción de ellos, ubicados en suelo urbano o de expansión urbana, con disponibilidad de servicios públicos, que puedan destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social, de conformidad con las normas sobre usos del suelo adoptadas en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, así como aquellos que tengan una clasificación de uso diferente al residencial y que por sus características sean propicios para el desarrollo de proyectos de vivienda.</p> <p>Cuando los bienes inmuebles fiscales de que trata el presente artículo hayan sido clasificados con un uso diferente al residencial, las autoridades locales correspondientes determinarán las condiciones urbanísticas para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social de que trata el presente decreto.</p> <p>Artículo 2. Procedimiento para la transferencia. La transferencia de los bienes inmuebles fiscales de que trata el artículo anterior, se efectuará mediante el siguiente procedimiento:</p> <p>a) Las entidades propietarias realizarán un inventario de todos los bienes inmuebles fiscales con vocación para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, indicando su condición sobre tradición, gravámenes, limitaciones al dominio, querellas o litigios pendientes, contratos, tenencia o posesión, el estado de tasas, impuestos o contribuciones de cualquier orden, descripción física del predio, el estado actual y los avalúos recientes sobre el mismo. Copia de la información se remitirá al Fondo Nacional de Vivienda, Fonvivienda, para el trámite respectivo;</p> <p>b) Fonvivienda consultará a las entidades territoriales en donde se encuentren ubicados los bienes inmuebles fiscales, sobre su interés de construir proyectos de vivienda de interés social. Estas dentro del plazo máximo de un mes deberán dar respuesta en la que indiquen como mínimo lo siguiente: Los aportes que comprometerán; su disposición para administrar; vigilar el inmueble; elaborar el proyecto; organizar la demanda de postulantes; expedir o tramitar las licencias</p>

de urbanismo y construcción; elaborar el loteo; obtener la elegibilidad y entregar las viviendas a los beneficiarios;

c) El Representante legal de Fonvivienda, presentará al Consejo Directivo un informe en el que recomiende los bienes inmuebles fiscales con vocación para la construcción de vivienda de interés social, para que este seleccione y asigne las prioridades de transferencia, de conformidad con el numeral 6° del artículo 6° del Decreto 555 de 2003;

d) La entidad propietaria, en los términos definidos por Fonvivienda, previo avalúo comercial con una vigencia no mayor de un año y el saneamiento jurídico integral, transferirá los inmuebles mediante resolución administrativa debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa cancelación de los costos legalmente requeridos, obteniendo para el efecto el paz y salvo de impuestos, tasas, contribuciones y valorización;

e) Una vez recibido el bien inmueble, Fonvivienda suscribirá un convenio interadministrativo para la administración del proyecto con la entidad territorial responsable, indicando si esta lo hace directamente o a través de una entidad pública autorizada para la gerencia de proyectos, que asumirá las siguientes obligaciones: el pago de servicios públicos; la atención de litigios o querellas; la vigilancia del inmueble; la elaboración del plan de vivienda; la organización de la demanda de postulantes; la expedición o trámite de las licencias de urbanismo y construcción; el loteo; la obtención de la elegibilidad; la consecución de recursos que permitan el cierre financiero del proyecto y la entrega de las viviendas a los beneficiarios. Las obligaciones que asumirá Fonvivienda no podrán ser diferentes a las establecidas en el Decreto 555 de 2003;

f) Para la asignación de los subsidios se dará prioridad a los hogares considerados como vulnerables, en especial los conformados por población desplazada por la violencia; víctimas de atentados terroristas o de desastres naturales; vinculados en programas de reubicación; hogares conformados por personas vinculadas a los programas de reinserción; familias localizadas en zonas críticas donde se implemente el Programa de Seguridad Democrática y a los proyectos que se adelanten mediante mecanismos de autogestión.

Parágrafo 1. Si las entidades territoriales concurren al saneamiento fiscal de los inmuebles para efectuar la transferencia, el valor de los tributos se puede considerar como aporte local al proyecto si así lo dispone la administración municipal.

Parágrafo 2. Cuando la entidad territorial no esté interesada en construir un proyecto o no se den las condiciones para su desarrollo, la entidad propietaria transferirá el predio a Fonvivienda, para que este proceda a su enajenación o a su permuta por otro que reúna las condiciones para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social. Los recursos producto de la enajenación del predio, una vez incorporados en el Presupuesto General de la Nación, se destinarán a programas de subsidio familiar en dinero de que trata el Decreto 975 de 2004.

Artículo 3. Convocatoria, postulación, calificación y asignación. Fonvivienda convocará y calificará las postulaciones, asignando los subsidios de conformidad con lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes. Para las convocatorias del subsidio familiar de vivienda en dinero ya abiertas o futuras, Fonvivienda podrá asignar el subsidio ofreciéndole a los postulantes una asignación en dinero y una asignación complementaria en especie de manera simultánea. En estos casos, las familias deberán contar con un subsidio ya

	<p>asignado o haber sido preseleccionadas en los procesos de convocatoria del subsidio en dinero. Harán parte de este Programa las familias que cumplan con los requisitos para la asignación incluyendo el financiamiento completo de la vivienda. La suma de los subsidios en dinero y en especie que otorgue Fonvivienda, no podrá exceder el tope del subsidio familiar de vivienda previsto en la normatividad vigente.</p> <p>Los criterios de distribución regional y demás reglas y prioridades aplicables serán definidas por Fonvivienda mediante resolución al momento de apertura de la respectiva convocatoria.</p> <p>Parágrafo 1. Fonvivienda transferirá el dominio de los lotes a los beneficiarios y de las zonas de cesión obligatorias a las entidades territoriales, en ambos casos por medio de resolución administrativa debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.</p> <p>Parágrafo 2. En los eventos en que se demuestre falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos para la asignación se dará aplicación a las sanciones previstas en la Ley 3ª de 1991.</p> <p>Parágrafo 3. En caso de renunciaciones al subsidio familiar de vivienda o de incumplimiento de los requisitos exigidos para la asignación, se podrá reemplazar los beneficiarios siguiendo el orden secuencial de calificación de los postulantes de la misma convocatoria o de otras convocatorias, si así se requiriera para la ejecución completa de los recursos disponibles, de conformidad con los criterios que determine Fonvivienda. Para los efectos del inciso anterior, cuando se trate de víctimas de desastres naturales o de procesos de reubicación por riesgos no mitigables, el municipio deberá certificar dicha condición a las familias, como requisito para su postulación.</p> <p>Parágrafo 4. Las Cajas de Compensación Familiar podrán asignar el subsidio complementario en dinero a sus afiliados, en los términos del presente decreto.</p> <p>Artículo 4. Ejecución del proyecto. Una vez asignados los subsidios en especie y en dinero, cuando la entidad territorial no desarrolle directamente el proyecto de vivienda de interés social, este se realizará a través de un gestor contratado por la entidad territorial de conformidad con lo establecido en la Ley 80 de 1993 o, mediante un convenio interadministrativo suscrito con entidades públicas autorizadas para la gerencia de proyectos.</p> <p>El Gestor para la administración de los recursos provenientes de ahorro, subsidio, crédito y demás fuentes de financiación, constituirá un encargo fiduciario con entidades autorizadas por la Superintendencia Bancaria para administrar o gerenciar recursos. Tanto el Gestor como la entidad pública que desarrolle el proyecto obtendrán la garantía única de cumplimiento de acuerdo con lo establecido en la normatividad vigente. Todos los proyectos contarán con una interventoría.</p> <p>Parágrafo. Fonvivienda establecerá los requisitos mínimos que deberá reunir el gestor para desarrollar los proyectos a que se refiere el presente decreto. (Ver documento 48)</p>
Decreto No. 3745 Del 11 de noviembre	Por el cual se establecen los criterios especiales a los que se sujetará el otorgamiento de Subsidios Familiares de Vivienda de Interés Social con cargo a recursos de la Bolsa Unica Nacional y se modifica el literal f) del artículo 2º del Decreto 3111 de 2004.

de 2004

Artículo 1. Postulaciones aceptables para la Bolsa Unica Nacional. Para efectos de lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto 975 de 2004, en la Bolsa Unica Nacional que se conforme con recursos por comprometer del presupuesto del Fondo Nacional de Vivienda, Fonvivienda, para el año 2004 y el 2005, podrán destinarse subsidios familiares de vivienda para los siguientes fines:

1. Otorgamiento de Subsidios Familiares de Vivienda de Interés Social para hogares preseleccionados no beneficiados con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social que cumplan con los requisitos que se señalan en el artículo 2º de este Decreto.

2. Otorgamiento de Subsidios Familiares de Vivienda de Interés Social para hogares que se postulen a planes de vivienda que formaron parte de los programas de Concurso de Esfuerzo Territorial adelantados en el año 2004 para los cuales los recursos definidos conforme al numeral 1 del artículo 13 del Decreto 975 de 2004, no alcanzaron a cubrir la totalidad de las unidades habitacionales que los conforman.

3. Otorgamiento de Subsidios Familiares de Vivienda de Interés Social para hogares que se postulen a los planes de vivienda a los que se refiere el artículo 3º del presente Decreto.

4. Reclamaciones aceptadas por el Fondo Nacional de Vivienda presentadas, conforme con lo dispuesto en el artículo 48 del Decreto 975 de 2004, por hogares que se postularon en el año 2004.

5. Otorgamiento de Subsidios Familiares de Vivienda de Interés Social para hogares postulantes víctimas de actos terroristas y desastres naturales, con prioridad para aquellos que hubieren solicitado el otorgamiento de subsidios en convocatorias abiertas a partir del año 2004.

Parágrafo. Para efectos de la asignación de los subsidios según lo establecido en el numeral 1 del presente artículo, el Fondo Nacional de Vivienda, Fonvivienda o su operador autorizado, estructurará un listado de los hogares aspirantes en orden secuencial y descendente atendiendo a la calificación que conforme a lo establecido en el artículo 37 del Decreto 975 de 2004 le fue asignada a cada uno de ellos durante los procesos de postulación y preselección en los que participaron.

En los casos establecidos en los numerales 2 y 3, el otorgamiento de los subsidios se surtirá conforme con lo dispuesto por los Decretos 975 y 3111 de 2004 y demás normas que lo modifican o desarrollan.

Artículo 2. Hogares preseleccionados no beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social. Conforme a lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 1º de este Decreto, podrán ser beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda los hogares que cumplan con la totalidad de los requisitos que a continuación se indican:

1. Que hayan presentado su postulación al Subsidio Familiar de Vivienda en el año 2004.

2. Que hayan acreditado en la oportunidad establecida por Fonvivienda conforme a lo dispuesto en el artículo 40 del Decreto 975 de 2004, la existencia de financiación complementaria por cualquiera de los mecanismos idóneos establecidos en el citado Decreto.

3. Que no hayan sido beneficiados con la asignación del subsidio por razones exclusivamente atribuibles a la insuficiencia de recursos disponibles para cada departamento, conforme a lo establecido en el artículo 12 del Decreto 975 de

	<p>2004 y las normas que lo hayan modificado o complementado.</p> <p>Artículo 3. Criterios especiales. Los planes de vivienda a los que se refiere el numeral 3 del artículo 1º de este Decreto, deberán cumplir con los siguientes criterios especiales:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Que se trate de Planes de Vivienda de Interés Social Tipo 1 desarrollados en lotes de Propiedad de entidades territoriales y/o de la Nación. 2. Que dichos Planes de Vivienda estén ubicados en municipios de categoría 1, 2 y especial, según lo dispuesto en la Ley 617 de 2000. Cuando se trate de lotes de propiedad de la Nación, no se tendrá en cuenta la categoría del municipio en donde se ubiquen. En todo caso, los planes de vivienda deben tener asegurada la financiación de la totalidad de las obras de urbanismo. 3. Que estén conformados por al menos 200 unidades habitacionales. <p>Parágrafo. El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial definirá los procedimientos y mecanismos de selección de los Planes de Vivienda a los que se refiere este artículo.</p> <p>Artículo 4. Modificación del literal f) del artículo 2º del Decreto 3111 de 2004. El literal f) del artículo 2º del Decreto 3111 de 2004 quedará así:</p> <p>f) Para la asignación de los subsidios se dará prioridad a los hogares postulantes conformados por población desplazada por la violencia; víctimas de atentados terroristas o de desastres naturales; hogares conformados por personas vinculadas a los programas de reinserción; familias localizadas en zonas críticas donde se implemente el Programa de Seguridad Democrática, soldados regulares, profesionales y campesinos. Igualmente, se dará prioridad al conjunto de postulantes que se encuentren oficialmente censados en programas de reubicación por riesgos naturales no mitigables o procesos de renovación urbana certificados por el municipio.</p> <p>Parágrafo. En los Planes de Vivienda que cumplan con los criterios mencionados en el artículo 3º, el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social se asignará prioritariamente a los hogares postulantes que estén dentro de los tipos de población a los que se refiere este artículo.</p> <p>Artículo 5. Distribución de recursos y disponibilidad presupuestal. Conforme a lo establecido en el artículo 14 del Decreto 975 de 2004, los recursos de la Bolsa Unica Nacional se distribuirán sin consideración a los criterios de distribución departamental definidos en los artículos 11, 12 y 13 del citado Decreto.</p> <p>La asignación de los subsidios estará sujeta a disponibilidad presupuestal y siempre que lo permitan las normas del Estatuto Orgánico del Presupuesto. (Ver documento 49)</p>
--	--

1.3.2 Derogados

FECHA	CONTENIDO DE INTERES
Decreto No. 1229	Artículo 3. La Junta de Ahorro y Vivienda calculará mensualmente o informará con idéntica periodicidad a las corporaciones de Ahorro y Vivienda

del 18 de Julio de 1972	para cada uno de los días del mes siguiente los valores de la UPAC, en moneda legal, de acuerdo con la variación resultante del promedio del índice nacional de precios al consumidor, para empleados y para obreros, elaborado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), para el período trimestral inmediatamente anterior. (Ver documento 50)
Decreto No. 969 del 24 de mayo de 1973	Artículo 1. El artículo 3o. del Decreto 1229 de 1972 quedará así: La Junta de Ahorro y Vivienda calculará mensualmente e informará con idéntica periodicidad a las Corporaciones de Ahorro y Vivienda para cada uno de los días del mes siguiente los valores de la UPAC, en moneda legal, de acuerdo con la variación resultante del promedio del índice nacional de precios al consumidor, para empleados y para obreros, elaborado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), para un período de doce (12) meses inmediatamente anterior. (Ver documento 51)
Decreto No. 269 bis del 21 de febrero de 1974	Artículo 1. El artículo 1o. del Decreto 969 de 1973 quedará así: "La junta de ahorro y vivienda calculará mensualmente e informará con idéntica periodicidad a las corporaciones de ahorro y vivienda para cada uno de los días del mes siguiente los valores de la Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC), en moneda legal, de acuerdo con la variación resultante del promedio del índice nacional de precios al consumidor, para empleados y para obreros, elaborado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), para un período de veinticuatro (24) meses inmediatamente anterior." (Ver documento 52)
Decreto No. 1278 del 12 de agosto de 1974	Artículo 1.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1o. del Decreto 269 Bis de 1974 en relación con el sistema de cálculo de los valores de la unidad de poder adquisitivo constante (UPAC), limitase el aumento de su valor a un máximo del veinte por ciento (20%) anual. (Ver documento 53)
Decreto No. 1685 del 21 de agosto de 1975	Artículo 1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 1o. del Decreto 269 Bis de 1974 en relación con el sistema de cálculo de los valores de la unidad de poder adquisitivo constante UPAC, limitase el aumento de su valor a un máximo del 19% anual. (Ver documento 54)
Decreto No. 058 del 15 de enero de 1976	Artículo 1. La Junta de Ahorro y Vivienda calculará mensualmente e informará con idéntica periodicidad a las Corporaciones de Ahorro y Vivienda para cada uno de los días del mes siguiente los valores de la Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC), en moneda legal, de acuerdo con la validación acumulada del índice nacional de precios al consumidor elaborado por el Departamento Nacional de Estadística DANE, para un período de doce (12) meses inmediatamente anterior. Artículo 2. Sin perjuicio del dispuesto en el artículo anterior limitase el

	<p>aumento de la Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC) a un máximo del 18 por ciento anual. (Ver documento 55)</p>
Decreto No. 1110 del 4 de junio de 1976	<p>Artículo 5. A partir del 1o. de julio de 1976 suprímese la Junta de Ahorro y Vivienda creada por el Decreto 677 de 1972. Las funciones que de acuerdo con las disposiciones legales estaban encomendadas a la Junta de Ahorro y Vivienda, continuarán ejerciéndose de la manera como se establece en los artículos siguientes:</p> <p>Artículo 6. La Junta Monetaria estudiará y propondrá para su adopción por el Presidente de la República;</p> <p>a) Regulaciones de carácter general sobre aspectos de política monetaria y financiera relacionada con el sistema de valor constante. b) Reglamentaciones generales relacionadas con la operación, manejo y liquidez de las entidades que reciben préstamos del FAVI. c) Las tasas de interés de las obligaciones constituidas bajo el sistema de valor constante. d) Normas sobre las características básicas del sistema de valor constante, su periodicidad, plazo de las obligaciones, cupos, reajustes y en general todo lo necesario para una adecuada ejecución del sistema. (Ver documento 56)</p>
Decreto No. 664 del 27 de marzo de 1979	<p>Artículo 11. A partir del 1o. de abril de 1979, limítase el aumento de la unidad de poder adquisitivo constante UPAC a un máximo de 19 por ciento anual. (Ver documento 57)</p>
Decreto No. 2475 del 17 de septiembre de 1980	<p>Artículo 1. A partir del 1. de octubre de 1980 limítase el aumento de la unidad de poder adquisitivo constante UPAC a un máximo de 21 por ciento anual. (Ver documento 58)</p>
Decreto No. 131 del 16 de mayo de 1984	<p>Artículo 1. El Banco de la República calculará mensualmente e informará con idéntica periodicidad a las corporaciones de ahorro y vivienda, para cada uno de los días del mes siguiente, los valores en moneda legal de las Unidades de Poder Adquisitivo Constante (UPAC), calculada así: a las variaciones resultantes en el promedio del Índice Nacional de Precios al Consumidor, para empleados y obreros, elaborado por el Departamento Nacional de Estadística (DANE) para el período de doce (12) meses inmediatamente anterior, se le adicionará el uno y medio por ciento (1.5%) del cuadrado de la diferencia entre el promedio de variación del índice nacional de precios ya mencionado y el rendimiento promedio efectivo ponderado de los certificados de depósito a noventa (90) días emitidos por los bancos comerciales y las corporaciones financieras, calculado por el Banco de la República para el mes inmediatamente anterior. (Ver documento 59)</p>
Decreto	<p>Artículo 1. El Banco de la República calculará mensualmente e informará con</p>

No. 1319 del 7 de julio de 1988	idéntica periodicidad a las Corporaciones de Ahorro y Vivienda, para cada uno de los días del mes siguiente, los valores en moneda legal de la Unidad de Poder Adquisitivo Constante - UPAC- , calculada así: al cuarenta por ciento (40%) de la variación resultante en el índice nacional de precios al consumidor (total ponderado) elaborado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) para el período de los doce (12) meses inmediatamente anteriores, se le adicionará el treinta y cinco por ciento (35%) del promedio de la tasa variable DTF, calculada por el Banco de la República, para el mes inmediatamente anterior. (Ver documento 60)
Decreto No. 678 del 21 de abril de 1992	Artículo 3. El artículo 2.1.2.3.7 del estatuto orgánico del sistema financiero quedará así: "Liquidación. El Banco de la República calculará mensualmente e informará con idéntica periodicidad a las corporaciones de ahorro y vivienda, para cada uno de los días del mes siguiente, los valores en moneda legal de la unidad de poder adquisitivo constante -UPAC- calculada así: al veinte por ciento (20%) de la variación resultante en el índice nacional de precios al consumidor (total ponderado) elaborado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística -DANE- para el período de los 12 meses inmediatamente anteriores, se le adicionará el cincuenta por ciento (50%) del promedio de la tasa variable DTF calculada por el Banco de la República para las ocho (8) semanas anteriores a la fecha de la certificación. (Ver documento 61)

1.4 Acuerdos

1.4.1 Vigentes

FECHA	CONTENIDO DE INTERES
Acuerdo No. 1053 del 28 de noviembre de 2003	<p>Por el cual se adopta el reglamento de crédito para vivienda del Fondo Nacional de Ahorro.</p> <p>Artículo 1. El Reglamento de Crédito para Vivienda del Fondo Nacional de Ahorro es el contenido en las siguientes disposiciones:</p> <p>1. Política de crédito para vivienda</p> <p>El Fondo Nacional de Ahorro con fundamento en lo previsto en el Decreto 3118 de 1968, la Ley 432 de 1998 y la Ley 546 de 1999 en lo pertinente, tendrá en cuenta las siguientes políticas de crédito para vivienda:</p> <p>a) Los créditos que se otorguen tendrán como objeto contribuir a la solución del problema de vivienda de los afiliados del Fondo Nacional de Ahorro y su sistema de amortización no contemplará capitalización de intereses, ni se impondrán sanciones por prepago total o parcial;</p> <p>b) El Fondo Nacional de Ahorro adelantará los programas de crédito hipotecario con criterio de justicia social e imparcialidad en la adjudicación, utilizando los recursos disponibles, buscando una equitativa distribución regional de los mismos de acuerdo con el número de afiliados por</p>

departamento. De presentarse un excedente presupuestal en cada una de las regiones será redistribuido proporcionalmente hasta ser agotado;

c) Para cumplir los postulados sociales de su creación, deberá otorgar los créditos para vivienda teniendo en cuenta la asignación básica de los afiliados;

d) El sistema de asignación del crédito para vivienda por puntaje, será mediante calificación personal del solicitante, de mayor a menor, hasta agotar el presupuesto disponible para la respectiva aprobación;

e) Los créditos que se aprueben contribuirán al desarrollo económico y social del país, de acuerdo con la política del Gobierno Nacional en materia de vivienda;

f) En virtud de la actividad financiera que realiza el Fondo Nacional de Ahorro y la necesaria protección que ha de dársele a sus recursos, los créditos que se otorguen deberán colocarse con criterio de dispersión de riesgo, satisfactorias garantías y adecuadas fuentes de pago;

g) Los créditos para vivienda del Fondo Nacional de Ahorro se otorgarán con tasas de interés según la estructura crediticia que apruebe su Junta Directiva y con debida consideración de la capacidad económica de los beneficiarios, sin que por esto sufra detrimento la situación financiera de la entidad;

h) El Fondo Nacional de Ahorro en el proceso de crédito realizará la debida evaluación del riesgo crediticio, de conformidad con lo establecido en el Manual de Administración de Riesgo Crediticio y las disposiciones que sobre el particular establezca la Superintendencia Bancaria.

5. Condiciones de otorgamiento de los créditos

El Fondo Nacional de Ahorro otorgará créditos de vivienda denominados en Unidades de Valor Real, UVR, bajo el sistema de amortización de Cuota Decreciente Mensualmente en UVR Cíclica por Períodos Anuales, de que trata la Circular 085 de 2000 de la Superintendencia Bancaria. No obstante lo anterior, el Fondo Nacional de Ahorro podrá adoptar cualquiera de los sistemas de amortización denominados en moneda legal colombiana o en Unidades de Valor Real, UVR, previamente aprobados por la Superintendencia Bancaria.

5.1 Condiciones financieras

Las condiciones financieras de los créditos hipotecarios otorgados por el Fondo Nacional de Ahorro, a sus afiliados, serán las fijadas mediante acuerdo por la Junta Directiva con la periodicidad que las condiciones de mercado así lo requieran.

5.2 Monto máximo de financiación

El monto máximo corresponderá al 70% del valor comercial del inmueble determinado en el avalúo exigido para tal efecto en caso de vivienda No VIS y al 80% en caso de vivienda VIS.

Los montos de crédito se determinarán con base en la asignación básica mensual y otros ingresos permanentes reglamentados por la Entidad, teniendo en cuenta la capacidad de pago de los solicitantes.

El valor máximo de los créditos hipotecarios otorgados por el Fondo Nacional de Ahorro a sus afiliados, será establecido por la Junta Directiva.

Parágrafo. En la finalidad de mejora de vivienda el monto máximo de

financiación corresponderá al 50% del valor promedio del total de las garantías vigentes del Fondo Nacional de Ahorro.

5.3 Intereses

5.3.1 Remuneratorios

Los préstamos que conceda el Fondo Nacional de Ahorro causarán intereses pagaderos por mensualidades vencidas. La tasa de interés remuneratoria será fija y conforme a lo que la Junta Directiva del Fondo Nacional de Ahorro disponga.

5.3.2 Intereses de mora

En caso de mora el deudor pagará al Fondo Nacional de Ahorro, el valor de las cuotas en mora y sobre las cuotas se liquidará una tasa de interés equivalente a la tasa máxima legalmente autorizada, la cual se cobrará sobre las cuotas vencidas a partir del día siguiente a aquel en el cual la cuota respectiva debía ser pagada y proporcional al tiempo de mora.

Incurso el deudor en mora, el Fondo Nacional de Ahorro tendrá derecho a hacer exigible la totalidad de la obligación, pudiendo iniciar la respectiva acción judicial, siendo de cargo del deudor los honorarios judiciales y en general todos los gastos a que el cobro diere lugar.

El Fondo Nacional de Ahorro se reserva la facultad de restituir el plazo inicialmente pactado.

5.8 Amortización de los créditos - cuotas

Los préstamos concedidos por el Fondo Nacional de Ahorro serán pagados por los afiliados mediante cuotas mensuales sucesivas mes vencido, en cuyo valor estarán incluidos los intereses remuneratorios y la amortización a capital. Adicionalmente se cobrará el valor correspondiente al costo de los seguros. La primera cuota relativa al pago del crédito será exigible a los treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de desembolso del crédito. El valor de la primera cuota del crédito, sin incluir seguros, no podrá exceder el 30% de la asignación básica mensual del afiliado o de la pensión tenida en cuenta para el otorgamiento del crédito.

No obstante lo anterior, el valor de la primera cuota se ajustará a las fechas de vencimiento para pago definidas por el Fondo Nacional de Ahorro.

El sistema de amortización denominado Cuota Decreciente Mensualmente en UVR Cíclica por Años, el cual fue adoptado por la Junta Directiva del Fondo Nacional de Ahorro y aprobado por la Superintendencia Bancaria, incluye los ajustes de la Unidad de Valor Real, UVR, durante el plazo pactado de acuerdo con la ley y en consecuencia el valor de las obligaciones que contraen los deudores en desarrollo de los créditos otorgados, se ajustarán en moneda legal colombiana, con la periodicidad y atendiendo el valor de dicha unidad, calculado y comunicado por la autoridad competente.

Los créditos podrán prepagarse total o parcialmente en cualquier momento sin penalidad alguna; en caso de prepagos parciales, el deudor tendrá derecho a elegir si el monto abonado disminuye el valor de la cuota o el plazo de la

obligación.

6. Aprobación de los créditos para vivienda

6.1 Información de créditos para vivienda

El Fondo Nacional de Ahorro podrá suministrar información a los afiliados sobre el monto de crédito al que eventualmente accederían en el caso de presentar solicitud de crédito si cumplieran los requisitos establecidos en el presente Acuerdo.

El suministro de esta información no implicará compromiso presupuestal ni obligación alguna de aprobación de crédito por parte del Fondo Nacional de Ahorro.

6.2 Aprobación de los créditos para vivienda

Corresponde a la Junta Directiva de la entidad la aprobación de los créditos para vivienda que los afiliados soliciten al Fondo Nacional de Ahorro.

Una vez realizado el estudio y calificación de las solicitudes de crédito, tal como se dispone en el numeral 3 del presente Acuerdo, se someterán a consideración de la Junta Directiva de la Entidad para la aprobación correspondiente. Previo a la aprobación, el Presidente de la Entidad presentará a la Junta Directiva informe de evaluación de gestión preparado por la Oficina de Control Interno del Fondo Nacional de Ahorro con respecto al debido proceso de calificación y estudio de los créditos, su distribución regional y la composición por nivel salarial de los afiliados solicitantes. Adicionalmente certificación expedida por la Vicepresidencia Financiera sobre la disponibilidad presupuestal y el flujo de caja, sin perjuicio de las funciones que para estos efectos le competen a la Revisoría Fiscal.

7.3 Hipotecas compartidas

El Fondo Nacional de Ahorro podrá aceptar compartir la garantía hipotecaria de primer grado con otro acreedor hipotecario, siempre que este sea una entidad legalmente autorizada para financiar vivienda, y se cumpla con lo establecido en el numeral 5.1.1 del presente Reglamento.

8. Vigencia de la aprobación de los créditos

El Fondo Nacional de Ahorro comunicará por escrito al afiliado la aprobación de su solicitud de crédito y dispondrá en la página Web del FNA la información correspondiente a la aprobación de cada crédito.

Los créditos aprobados para vivienda otorgados por el Fondo Nacional de Ahorro a sus afiliados en las finalidades de construcción, mejora, liberación o compra de vivienda usada, tendrán una vigencia de seis (6) meses improrrogables. En la finalidad de compra de vivienda nueva, la vigencia se extenderá, de manera improrrogable, hasta el 30 de noviembre de la siguiente vigencia fiscal a aquella en la que se aprobó el crédito. La vigencia comenzará a contarse a partir de la fecha de aprobación del crédito.

Dentro de la vigencia aquí señalada, y para autorizar los desembolsos establecidos según las finalidades de crédito contempladas en este Acuerdo, el afiliado deberá presentar al Fondo Nacional de Ahorro debidamente otorgada y registrada la escritura pública que contenga el contrato de mutuo y

	<p>la garantía hipotecaria de primer grado, pagará en blanco otorgado a favor del Fondo Nacional de Ahorro por el beneficiario del crédito con su correspondiente carta de instrucciones y los demás documentos necesarios para el perfeccionamiento del crédito aprobado.</p> <p>Vencida la vigencia de la aprobación del crédito sin que se hubiere cumplido lo señalado en el inciso anterior, la disponibilidad o reserva presupuestal expirará de plano y en consecuencia el Fondo Nacional de Ahorro podrá disponer de estos recursos.</p> <p>El hecho de solicitar cambio de ciudad para la utilización del crédito, no interrumpe el tiempo de vigencia de la aprobación del crédito; por lo tanto, el plazo será el que falte al inicialmente concedido.</p> <p>Para efectos de la vigencia de aprobación de los créditos aquí señalados, el afiliado deberá informar en el formulario de solicitud de crédito, la finalidad elegida.</p> <p>En el evento en que el afiliado informe que va a utilizar el crédito para compra, podrá modificar su determinación de adquirir vivienda nueva o usada siempre y cuando se acoja estrictamente a los plazos señalados anteriormente.</p> <p>Parágrafo 1. Si radicados en el Fondo Nacional de Ahorro los documentos exigidos para el desembolso del crédito se detectan inconsistencias subsanables que impidan su perfeccionamiento, el afiliado dispondrá de un plazo máximo de seis (6) meses contados a partir de la fecha de radicación de los documentos en la División de Crédito, para corregir el inconveniente presentado. Vencido dicho término, la disponibilidad o reserva presupuestal expirará de plano por abandono del trámite y en consecuencia el Fondo Nacional de Ahorro podrá disponer de estos recursos.</p> <p>Parágrafo 2. Si una solicitud de crédito se aprueba como conjunta, no le está permitido a los afiliados utilizar el crédito como individual. En este caso deberán renunciar los dos afiliados al crédito conjunto y presentar solicitudes individuales o viceversa.</p> <p>10. Gastos de cancelación de hipoteca y cobro judicial</p> <p>En los trámites de cancelación de hipoteca, corresponde al afiliado beneficiario de crédito, asumir de manera directa todos los costos que dicha actuación genere, tales como los de impuestos, escrituración e inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Así mismo, los honorarios de abogado externo, perito y en general todos los gastos a los que diere lugar el cobro judicial del crédito.</p> <p><i>(Ver documento 62)</i></p>
--	--

1.5 Resoluciones

1.5.1 Vigentes

FECHA	CONTENIDO DE INTERES
Resolución	Por la cual se señala la tasa máxima de interés remuneratoria de los

<p>Externa No. 14 del 3 de septiembre de 2000</p>	<p>créditos destinados a la financiación de vivienda individual a largo plazo y de proyectos de construcción de vivienda.</p> <p>Artículo 1. Límites máximos a las tasas de interés de créditos en UVR. La tasa de interés remuneratoria de los créditos de vivienda individual a largo plazo y de los créditos para financiar proyectos de construcción de vivienda denominados en UVR no podrá exceder de 13.1 puntos porcentuales nominales anuales, pagaderos mes vencido, adicionales a la UVR.</p> <p>Artículo 2. Límites máximos a las tasas de interés de créditos en moneda legal. Para los créditos denominados en pesos a tasa nominal fija que se otorguen a partir de la presente resolución, la tasa máxima de interés remuneratoria será equivalente a 13.1 puntos porcentuales nominales anuales, pagaderos mes vencido, adicionados con la variación de la UVR de los últimos 12 meses vigente al perfeccionamiento del contrato.</p> <p>Para los créditos de que trata el anterior inciso perfeccionados antes de la vigencia de la presente resolución, la tasa máxima de interés remuneratoria será equivalente a 13.1 puntos porcentuales nominales anuales, pagaderos mes vencido, adicionados con la variación de la UVR de los últimos 12 meses contados a partir del 3 de septiembre de 2000.</p> <p>Para los efectos de este artículo se utilizará la variación de la UVR calculada conforme al decreto 856 de 1999.</p> <p>Artículo 3. Periodicidad. La Junta Directiva del Banco de la República modificará los límites de que trata la presente resolución cuando considere técnicamente que las condiciones existentes al momento de fijar la tasa de interés han variado significativamente. (Ver documento 63)</p>
<p>Resolución No. 03 del 24 de octubre de 2002</p>	<p>Por la cual se reglamenta un mecanismo de cobertura de tasa de interés para los créditos individuales hipotecarios para la adquisición de vivienda.</p> <p>Artículo 1. Destinatarios de la operación de cobertura. Los establecimientos de crédito originadores, propietarios o administradores de préstamos hipotecarios otorgados por establecimientos de crédito para financiar la adquisición de vivienda a deudores individuales, podrán solicitar al Fondo de Garantías de Instituciones Financieras la celebración de un contrato de permuta financiera de tasas de interés, mediante el cual se otorgue cobertura frente al riesgo de variación de la UVR con respecto a una tasa efectiva anual del seis por ciento (6%), en las condiciones indicadas en la presente Resolución y en las demás que señale el Fondo.</p> <p>Parágrafo 1. La Junta Directiva del Fondo podrá revisar y modificar la tasa efectiva anual respecto de la cual se cubrirá la variación de la UVR para aquellos créditos desembolsados con posterioridad al primero (1°) de septiembre de 2003.</p> <p>Parágrafo 2. Para efectos de la presente resolución se entenderá por deudor de crédito elegible la(s) persona(s) natural(es) titular(es) de la obligación.</p> <p>Artículo 3. Condiciones de los créditos hipotecarios objeto de cobertura.</p>

	<p>La cobertura que se otorgue por el Fondo en virtud de los contratos de permuta financiera tendrá como límite los primeros cuarenta mil (40.000) créditos hipotecarios elegibles, siempre y cuando los créditos queden incluidos en el respectivo contrato de permuta financiera antes del 31 de diciembre de 2004 y cumplan las condiciones que adelante se señalan:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Fecha de desembolso: En cualquier momento dentro del período comprendido entre el primero (1°) de septiembre de 2002 y el treinta y uno (31) de agosto de 2004. 2. Finalidad: Financiación para la compra de vivienda cuyo valor total sea inferior o igual a trescientos veintitrés (323) salarios mínimos mensuales legales vigentes al momento del desembolso del crédito. 3. Monto del crédito elegible: Inferior o igual a ciento treinta (130) salarios mínimos mensuales legales vigentes a la fecha de su desembolso. 4. Plazo: Inferior o igual a quince (15) años. 5. Estado: Los deudores de los créditos elegibles deberán estar al día en el pago de los respectivos créditos al momento de su inclusión en la cobertura, sin perjuicio de lo previsto en el artículo cuarto de esta Resolución. <p>Parágrafo. El Fondo de Garantías de Instituciones Financieras dará aviso a los establecimientos de crédito una vez haya dado cobertura a los primeros treinta y cinco mil (35.000) créditos elegibles. A partir de la fecha de dicha comunicación, los establecimientos de crédito deberán remitir al Fondo la relación de créditos elegibles respecto de los cuales solicita la cobertura, para que el Fondo autorice su inclusión, de acuerdo con la disponibilidad de cobertura y atendiendo los siguientes criterios, en su orden:</p> <ol style="list-style-type: none"> (i) La fecha de desembolso de los créditos elegibles; (ii) La fecha de recibo en el Fondo de la solicitud presentada por el establecimiento de crédito. <p><i>(Ver documento 64)</i></p>
<p>Resolución No. 1062 del 15 de noviembre de 2002</p>	<p>Por la cual se establecen los criterios de distribución correspondientes al cuarenta por ciento (40%) de los recursos del Subsidio Familiar para Vivienda de Interés Social para zonas urbanas y se deroga la Resolución 0070 del 29 de enero de 2002.</p> <p>Artículo 1. Destinación de los recursos. El cuarenta por ciento (40%) de los recursos del Subsidio Familiar para Vivienda de Interés Social para las zonas urbanas, de que trata el artículo 3° del Decreto 2480 de 2002, para proyectos presentados directamente o avalados por las administraciones municipales, tendrán que cumplir con las siguientes condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. El oferente debe ser una entidad municipal, un Fondo Municipal de Vivienda o la dependencia o entidad que cumpla sus funciones, o una dependencia o entidad pública local, estas últimas respaldadas por el Municipio. Cuando el oferente sea la entidad departamental, una organización no gubernamental o una entidad privada, el municipio será responsable solidariamente del proyecto, sin perjuicio de las responsabilidades y deberes consagrados en la Constitución Política y en la Ley. Con todo, el oferente cumplirá los requisitos establecidos en el artículo 26 del Decreto 2620 de 2000. b. Los beneficiarios del proyecto deben recibir subsidio directo departamental

- o municipal de vivienda.
- c. El proyecto debe estar destinado a la población de menores recursos, es decir, a hogares con ingresos menores o iguales a dos salarios mínimos legales mensuales (2 SMLM), que se encuentren inscritos en el SISBEN en los niveles 1 y 2, o que sean afiliados a las Cajas de Compensación Familiar, cuyo cociente particular de recaudo para subsidio familiar sea igual o inferior al ochenta por ciento (80%) del cociente nacional.
- d. El proyecto debe estar integrado únicamente por soluciones de vivienda nueva subsidiables, con un valor menor o igual a cincuenta salarios mínimos legales mensuales (50 SMLM); o, por soluciones de mejoramiento de vivienda, cuyas administraciones municipales adelanten programas de mejoramiento o rehabilitación integral de barrios y en los cuales se localicen las soluciones de mejoramiento de vivienda.
- e. El proyecto que solicite Subsidio Familiar de Vivienda para mejoramiento, debe estar integrado solamente por este tipo de soluciones, y deberá ser postulado únicamente por la respectiva Administración Municipal. El oferente no podrá presentar este tipo de proyectos por etapas que concursen simultáneamente.
- f. Los proyectos de construcción de vivienda dispersa en sitio propio, tendrán un máximo de cien (100) unidades de vivienda incluyendo todas sus etapas.
- g. Las modalidades de soluciones de vivienda subsidiables serán las previstas en las disposiciones vigentes.
- h. Los proyectos deben localizarse en municipios o distritos donde se haya adoptado el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial, Plan Básico de Ordenamiento Territorial o Esquema de Ordenamiento Territorial, y en el cual se hayan definido las necesidades en materia de vivienda de interés social y señalado los porcentajes de suelo para atender el respectivo déficit cuantitativo.
- i. Los proyectos postulados o respaldados por municipios cuya población sea igual o menor a los cien mil habitantes (100.000), sólo podrán estar integrados por un máximo de cien (100) soluciones de vivienda, incluyendo todas las etapas del mismo proyecto que se presentan simultáneamente a concursar.
- j. Los municipios cuya población es mayor a los cien mil habitantes (100.000), sólo podrán postular o respaldar como máximo doscientas (200) soluciones de vivienda, incluyendo todas las etapas del mismo proyecto que se presenten simultáneamente a concursar.
- k. Los proyectos de construcción en sitio propio, mejoramiento de vivienda y reubicación deben ser presentados cumpliendo todas las normas vigentes para postulación colectiva definidas en los Decretos 2620 de 2000 y 2488 de 2002. A los proyectos de adquisición de vivienda, los hogares se postularán de manera individual.
- l. la presentación de los proyectos y postulación de los hogares deberá realizarse únicamente en el Departamento en donde se aplicará el subsidio. Cuando FINDETER no posea regional en el correspondiente Departamento, la postulación deberá efectuarse ante la regional asignada para atenderlo.

Artículo 5. Los aportes del subsidio municipal o departamental de vivienda. La participación de las entidades territoriales se realiza a través de aportes que viabilizan la financiación del proyecto en cuestión, ésta debe ser explícita, concreta y cuantificable dentro del presupuesto de costos del proyecto. Estos aportes o subsidios municipales deben ser en dinero o en

	<p>especie y ser otorgados de forma directa.</p> <p>Parágrafo 1. Los aportes que realice al proyecto la entidad departamental correspondiente, al tenor de lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 3° de 1991, se considerarán como subsidio municipal para efectos de la presente Resolución en lo que concierne a la financiación y calificación de los proyectos. Estos aportes deberán ser directos en dinero o en especie.</p> <p>Parágrafo 2. Serán considerados como subsidios municipales para efectos de la calificación del proyecto, los aportes con carácter de donación que el Municipio o Departamento logre con su gestión para el proyecto, provenientes de organismos no gubernamentales, entidades públicas o privadas del orden local, departamental, metropolitano, nacional o internacional destinados a contribuir a la financiación del proyecto. Estos aportes deberán ser directos en dinero o especie.</p> <p>Parágrafo 3. No se consideran como subsidio municipal los aportes en dinero o en especie que realicen las organizaciones populares de vivienda (OPV) o instituciones privadas con fines similares y que agrupen u organicen a los postulantes al Subsidio Familiar de Vivienda, estos serán tomados como aportes de los hogares.</p> <p>Las entidades privadas oferentes de vivienda, ya sean organizaciones populares de vivienda, fundaciones u otras con fines similares de organización de los postulantes, deberán abrir cuentas de ahorro con los aportes en dinero de los hogares, y serán las entidades financieras respectivas quienes certifiquen tanto la existencia de dichos ahorros como el monto total e individual de los mismos.</p> <p>El aporte solidario en trabajo no constituye un requisito básico para los proyectos que se postulen. Los aportes solidarios en trabajo que realicen los hogares, solo se aceptarán para el caso de obras por ejecutarse y deberán estar reflejados en el presupuesto de obra del proyecto. (Ver documento 65)</p>
<p>Resolución Externa No. 20 del 22 de diciembre de 2002</p>	<p>Por la cual se señala la tasa máxima de interés remuneratoria de los créditos destinados a la financiación de vivienda de interés social.</p> <p>Artículo 1. Límites máximos a las tasas de interés de créditos de vivienda de interés social. La tasa de interés remuneratoria de los créditos denominados en UVR para financiar la construcción, mejoramiento y adquisición de vivienda de interés social se mantendrá igual a la prevista en la ley 546 de 1999, es decir no podrá exceder de once (11) puntos porcentuales adicionales a la UVR.</p> <p>Para los créditos denominados en pesos a tasa nominal fija, la tasa máxima de interés remuneratoria será equivalente a once (11) puntos porcentuales, adicionados con la variación de la UVR de los últimos 12 meses vigente al perfeccionamiento del contrato.</p> <p>Artículo 2. Periodicidad. La Junta Directiva del Banco de la República modificará los límites de que trata la presente resolución cuando considere técnicamente que las condiciones existentes al momento de fijar la tasa de interés han variado significativamente.</p>

	<p>Artículo 3. Reporte A La Superintendencia Bancaria. Los establecimientos de crédito deberán reportar a la Superintendencia Bancaria las tasas de los créditos a que se refiere la presente resolución, conforme a las instrucciones que señale ese organismo. (Ver documento 66)</p>
--	--

2. Documentos Técnicos y Circulares

2.1. Documentos Técnicos

FECHA	CONTENIDO DE INTERES
<p>Conpes 3066 del 23 de diciembre de 1999 ; Santa Fe de Bogotá, D.C.</p>	<p>Metodología para el cálculo de la UVR INTRODUCCIÓN: En el Artículo 3 de la Ley Marco para la Financiación de Vivienda Individual se establece que la Unidad de Valor Real –UVR–, es una unidad de cuenta que refleja el poder adquisitivo de la moneda, con base exclusivamente en la variación del Índice de Precios al Consumidor, IPC, certificada por el DANE. La misma ley faculta al Consejo de Política Económica y Social para establecer la metodología de cálculo del valor de la UVR.</p> <p>Adicionalmente, el Gobierno Nacional determinará la equivalencia entre la UVR y la Unidad de Poder Adquisitivo Constante -UPAC-, así como el régimen de transición de la UPAC a la UVR.</p> <p>1. DEFINICIÓN DE LA UNIDAD DE VALOR REAL (UVR) El valor en moneda legal colombiana de la UVR cambiará diariamente durante el período de cálculo, de acuerdo con la siguiente fórmula</p> $UVR_t = UVR_{15} * (1+i)^{t/d}$ <p>en donde el período de cálculo es el período comprendido entre el día 16 inclusive, de un mes hasta el día 15, inclusive, del mes siguiente; UVR_t es el valor en moneda legal colombiana de la UVR el día t del período de cálculo; UVR₁₅ es el valor en moneda legal colombiana de la UVR el último día del período de cálculo anterior; <i>i</i> es la variación mensual del índice de precios al consumidor durante el mes calendario inmediatamente anterior al mes del inicio de período de cálculo; <i>t</i> es el número de días calendario transcurridos desde el inicio de un período de cálculo hasta el día de cálculo de la UVR. Por lo tanto <i>t</i> tendrá valores entre 1 y 31, de acuerdo con el número de días calendario del respectivo período de cálculo. Adicionalmente, <i>d</i> es el número de días calendario del respectivo período de cálculo.</p> <p>El valor en moneda legal colombiana de la UVR en la fecha de entrada en vigencia de la Ley Marco de Financiación de Vivienda Individual, será el que tenga en esa misma fecha la UVR establecida en el Decreto 856 de 1999.</p> <p>I. EVALUACIÓN DE LA FÓRMULA PROPUESTA En discusiones sobre la fórmula de la UVR propuesta en este documento han surgido algunas inquietudes. De una parte, se ha argumentado que ésta podría generar una grave inestabilidad en las cuotas de los deudores. De otra parte, se ha puesto de presente la preocupación acerca de dificultades potenciales en las</p>

captaciones de largo y corto plazo por efecto de la volatilidad de la UVR.

Para evaluar el efecto de la estacionalidad y volatilidad históricamente observada de la inflación mensual sobre las cuotas del servicio de una obligación hipotecaria, se calculó, con base en las inflaciones mensuales efectivamente observadas durante el período 1983-1998, el máximo crecimiento porcentual de la cuota entre un mes y el siguiente. Los resultados de este ejercicio muestran que la cuota habría aumentado mensualmente en promedio 1.11%, y la máxima variación mensual que se habría registrado entre un mes y otro habría sido de 3.25%, con un impacto insignificante sobre el porcentaje de los ingresos dedicados al servicio de la obligación hipotecaria.

Con respecto a posibles dificultades en las captaciones de las entidades financieras, conviene diferenciar entre el corto y el largo plazo, en línea con los objetivos de la Ley Marco. En cuanto a captaciones de largo plazo, se ha argumentado que el segundo semestre del año puede ser un período muerto de captación por efecto de las bajas tasas de inflación que se presentan usualmente durante este período del año. No obstante, la experiencia en la colocación de títulos denominados en UVR por parte del Gobierno Nacional durante el segundo semestre de 1999 desvirtúa de manera contundente estos temores.

En la actualidad el mercado de capitales está concentrado en el corto plazo. Esta característica ha sido repetidamente citada como uno de los principales limitantes para la inversión de largo plazo en el país. Si bien hacia el futuro este mercado seguirá existiendo, será cada vez una porción menor del mercado de capitales. El desarrollo de los nuevos instrumentos contemplados en la Ley Marco permitirá el crecimiento de un nuevo mercado pasivo y activo de largo plazo. La UVR ha sido pensada como un mecanismo que aportará claridad y simpleza a dicho mercado. Por lo tanto, su diseño debe respetar la nueva orientación de largo plazo del mercado. Restringirla o limitarla con base en temores basados en el mercado de papeles a tres meses implicaría perder de vista el potencial tanto del mecanismo como del desarrollo propuesto del mercado de capitales. Dichos temores podrían ser fundados si los inversionistas disponibles sólo desearan plazos cortos. Sin embargo, el principal mercado para los nuevos instrumentos de deuda debería inicialmente ser los fondos de pensiones y otros inversionistas de largo plazo.

En cuanto a captaciones de corto plazo, las entidades financieras gozan de varias alternativas para manejar la transición al nuevo esquema propuesto por la Ley. De una parte, pueden diseñar un esquema de transición para migrar sus captaciones hoy atadas a la Corrección Monetaria por unas vinculadas a la nueva UVR. Para esto, pueden evitar la volatilidad en los depósitos utilizando instrumentos de manejo de los flujos de captación tales como la discriminación de tasas de acuerdo con los volúmenes captados, así como modificaciones en los márgenes con respecto a la UVR. También pueden ofrecer remuneraciones diferenciales a los depósitos de acuerdo con los plazos de captación. De otra parte, pueden continuar satisfaciendo una porción importante de sus requerimientos con captaciones ligadas a tasas de interés en pesos. Adicionalmente, deben diseñar estrategias para incrementar su fondeo a mayores plazos, aprovechando las ventajas contenidas en la Ley para el ahorro

de largo plazo. Cabe enfatizar nuevamente que el objetivo perseguido por la nueva Ley es fomentar una extensión de los plazos de captación en línea con los plazos de las obligaciones hipotecarias individuales, con el fin de reducir la vulnerabilidad del sistema hipotecario.

Cabe anotar que las entidades financieras cuentan con un año de gracia, hasta diciembre 31 de 2000, para rediseñar sus estrategias de captación de corto y largo plazo. Esto en virtud de que el Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria creado por la Ley Marco está precisamente diseñado para ofrecer coberturas al riesgo de diferencias entre las tasas de interés del mercado y la inflación. Este fondo elimina los riesgos de liquidez para las entidades de financiamiento hipotecario en el corto plazo puesto que la cobertura de rentabilidades entre activo y pasivo les permitiría ofrecer a sus ahorradores tasas competitivas.

II. EVALUACIÓN DE UNA FÓRMULA ALTERNATIVA

Las entidades hipotecarias han sugerido la redefinición de la UVR con base en la inflación de 12 meses. Esta propuesta se sustenta en que proporcionaría una fuerte estabilidad a las tasas a la vista, con lo cual se facilitaría la captación de recursos de corto plazo. Esta propuesta no es sorprendente pues significa en la práctica mantener y replicar hacia el futuro un esquema de operación del sistema de crédito hipotecario similar al que ha funcionado por más de 25 años. Esta propuesta tiene varios inconvenientes. Primero, implicaría que como producto de la Ley de Vivienda, se utilizarían dos definiciones de la UVR. Una para la reliquidación de los saldos hacia atrás definida en la ley como la UVR mensual y otra que se aplicaría para la operación del nuevo sistema hipotecario, lo cual podría generar confusión y desconfianza en el nuevo sistema. Cabe anotar que, de acuerdo con datos suministrados por la Superintendencia Bancaria, el monto de los alivios para la cartera hipotecaria calculado utilizando la inflación mensual, según quedó establecido en la ley, es el doble de lo que hubiera resultado de utilizarse la inflación anual. Sería difícil presentar un argumento convincente en favor de la utilización hacia el futuro de la inflación anual cuando en el pasado la utilización de la inflación mensual resultó más favorable para los deudores hipotecarios en una proporción de 2 a 1.

Segundo, de llegarse a adoptar la fórmula anual, no se lograrían los cambios planteados en la Ley Marco para darle viabilidad de largo plazo al sistema hipotecario. El cambio implícito sería insignificante con respecto al esquema actual, con lo cual no se generarían incentivos para que las entidades hipotecarias se adapten a nuevos esquemas de mayor calce entre activos y pasivos en términos de plazos y rentabilidades. Igualmente, no se sentarían las bases para desarrollar el mercado de ahorro de largo plazo. Adicionalmente, debido al mayor costo financiero asociado a la captación de largo plazo, sería difícil contener la presión de las entidades financieras para continuar captando a corto plazo, con los riesgos implícitos ya observados en términos de la estabilidad del sistema.

Tercero, en una situación como la actual de un nivel de inflación todavía superior a la meta de mediano plazo, la UVR calculada con la inflación anual generaría un costo financiero expost de las obligaciones en UVR superior a la tasa real pactada en la obligación.

	<p>Por último, la fórmula anual mantendría asimismo un esquema de indexación que ha fomentado la inercia inflacionaria en la economía colombiana. (Ver documento 70)</p>
<p>Bases del plan nacional de desarrollo 2002-2006</p>	<p>Capítulo II (Impulsar el crecimiento económico sostenible y la generación de Empleo)</p> <p>1. Impulso a la vivienda y a la construcción</p> <p>En las actuales circunstancias, la política de vivienda y construcción es un elemento clave para la reactivación económica. La construcción no sólo tiene la capacidad de jalonar otros sectores de la economía, sino que contribuye a la generación de empleo productivo. En vista de lo anterior, el Gobierno pondrá en marcha una estrategia integral para el sector de la construcción que incluye un impulso decidido a la vivienda de interés social, la implementación de un seguro de inflación para créditos hipotecarios y un plan de titularización de cartera hipotecaria.</p> <p>De esta manera el Gobierno ofrecerá programas de impulso a la vivienda y a la construcción por grupos de población. Para aquellos de menores ingresos, se otorgarán 50.000 subsidios familiares de vivienda (SFV) entre diciembre de 2002 y julio de 2003. Para los hogares de estrato medio, se creará un mecanismo de protección contra la inflación en créditos en unidades de valor real (UVR). Y para los hogares de estrato alto, se dará continuidad al beneficio tributario de las cuentas AFC.</p> <p>El objetivo de la política es devolver la confianza de los agentes económicos con el fin último de valorizar los activos inmobiliarios. Dado que la vivienda constituye el principal activo de las familias colombianas -el acervo de vivienda urbana se estima en \$203,8 billones- su valorización tendría un efecto positivo en el balance de los hogares, lo que aumentaría las garantías para acceder a créditos, e incentivaría el consumo y el crecimiento de la economía.</p> <p>a. Ajustes al programa de subsidio familiar de vivienda: Con el propósito de optimizar el acceso de los hogares al programa de vivienda social y promover el ahorro programado para adquisición de vivienda, se modificará el monto de los subsidios y se introducirán ajustes a los procesos para la selección de los beneficiarios y para la asignación de los subsidios.</p> <p>i. Modificación a la fórmula de calificación: Actualmente la selección de los beneficiarios de SFV se realiza mediante la aplicación de una fórmula de calificación directa que favorece a los hogares más vulnerables y a quienes realizan un mayor esfuerzo de ahorro programado. La fórmula existente será modificada en tres aspectos: a) se le dará una ponderación equivalente a las variables de caracterización socioeconómica y a las de esfuerzo familiar; b) se incluirá la presencia en el hogar de personas discapacitadas y de la tercera edad dentro de las variables de caracterización socioeconómica; y c) se modificará la medición de la variable “cumplimiento compromiso de ahorro” para incluir el comportamiento histórico de los saldos de las cuentas de ahorro programado.</p> <p>iii. Otras modificaciones al programa de SFV: Con el propósito de disminuir los</p>

costos operativos del SFV y dar mayor transparencia al proceso de asignación, el Gobierno Nacional firmará un convenio con las cajas de compensación familiar, las cuales recibirán las postulaciones de los hogares, verificarán y clasificarán la información, y darán la orden de desembolso de los SFV previa visita a la vivienda subsidiada.

Los ajustes realizados a la política de vivienda de interés social permitirán financiar 400.000 viviendas de este tipo durante los próximos cuatro años. De estas, 112.000 se financiarán con subsidios asignados con recursos del Presupuesto Nacional para zonas urbanas, 206.000 con recursos parafiscales administrados por las cajas de compensación familiar, 30.000 para viviendas rurales a través del Banco Agrario y 51.000 por otras entidades vinculadas a la política de vivienda de interés social (Fondo Nacional del Ahorro y Caja Promotora de Vivienda Militar).

b. Incentivos a la demanda de créditos en UVR: El Gobierno Nacional implementará un seguro de inflación para los deudores hipotecarios que permitirá, entre otras cosas, eliminar la incertidumbre en los planes de pago. El mecanismo de cobertura protegerá a los deudores hipotecarios de la variación de la UVR por encima de una meta de inflación definida por el Gobierno Nacional. Los usuarios de créditos en UVR podrán celebrar con el Fogafin un contrato de cobertura contra la variación de la unidad por la vida del crédito (15 años máximo) que garantizará al potencial deudor una tasa de interés nominal fija compuesta por la tasa remuneratoria más una inflación fija. Anualmente el deudor hipotecario tendrá la opción de continuar o no con la cobertura. El valor de los créditos amparados por este mecanismo no podrá ser superior a 130 salarios mínimos legales mensuales y el valor de las viviendas adquiridas con estos créditos no podrá superar los 323 SMLM.

c. Ajustes al sistema de financiamiento de vivienda: Para recuperar la confianza en el sistema de financiamiento y reactivar la oferta y demanda de crédito de vivienda de largo plazo, el Gobierno Nacional promoverá esquemas que permitan solucionar los problemas del actual sistema de financiamiento, asociados al alto nivel de activos improductivos y a los riesgos de mercado por el descalce en plazos y tasas entre activos y pasivos.

i. Saneamiento de la cartera improductiva: La cartera hipotecaria asciende aproximadamente a \$11 billones, de los cuales 23% corresponde a cartera improductiva (con vencimientos superiores a cuatro meses). El Gobierno adoptará una serie de medidas para sanearla dada la magnitud del problema y la posible incidencia negativa sobre el comportamiento de los deudores hipotecarios. Se reformará el Código de Procedimiento Civil con el fin de reducir el tiempo de resolución de los procesos ejecutivos y de autorizar el leasing habitacional y la propuesta de exoneración tributaria. Además, el Gobierno apoyará la emisión de títulos y bonos hipotecarios destinados a financiar la cartera de vivienda por un monto de \$6 billones durante 2003 y 2004. Con esta medida, se espera inducir una reducción de los riesgos asociados al esquema actual de financiamiento hipotecario para permitir un crecimiento sostenible de la cartera hipotecaria.

ii. Nuevo esquema institucional de financiación de vivienda: Se propondrá segmentar la actividad de financiamiento de vivienda en tres unidades de negocio: a) originación: origina hipotecas, vende créditos de vivienda y derechos

sobre la administración de los créditos (comisiones por originación); b) inversión: financia los créditos y los mantiene en su portafolio (margen financiero); y c) administración: adquiere los derechos sobre el servicio de los créditos (comisiones de administración). Para llevar a cabo esta estrategia, el Fogafin y la Superintendencia Bancaria realizarán los estudios técnicos y jurídicos que permitan viabilizar el funcionamiento separado de las tres unidades de negocios.

Capítulo III (Construir equidad social)

4. Manejo social del campo

Programas

a. Acceso a infraestructura rural y vivienda: El Gobierno mejorará las condiciones de vida de los habitantes de las zonas rurales facilitando la accesibilidad a agua potable, saneamiento básico electrificación, infraestructura vial y telefonía. En este sentido, fortalecerá las funciones de planeación, impulsará el marco regulatorio apropiado para las zonas no interconectadas (ZNI), y promocionará esquemas institucionales que garanticen economías de escala y eficiencia en el uso de los recursos. En el año 2006, existirá un operador en cada una de las 11 zonas identificadas como no interconectadas, que se encargará de la expansión, administración, operación y mantenimiento de la infraestructura eléctrica. De igual forma, se promocionará la sustitución del parque de generación existente y en expansión, que utilice combustibles con impacto negativo sobre el medio ambiente, por alternativas renovables, tales como la bioenergía y las microcentrales hidroeléctricas, siempre y cuando estas opciones sean económicamente viables. Los subsidios destinados a las ZNI podrán aplicarse a gastos por combustibles o por insumos en general, pero con el fin de sustituir la generación con combustibles convencionales por energías alternativas renovables se podrán subsidiar los gastos de administración, operación y mantenimiento al nivel requerido para darle viabilidad a estos proyectos Finalmente, desarrollará soluciones de telecomunicaciones en las áreas rurales y remotas, aplicando esquemas comunitarios que permitan ofrecer el servicio con estrictos parámetros de calidad y a costos razonables. Se tiene como meta para el periodo 2002–2006 instalar 3.000 puntos de telefonía rural comunitaria.

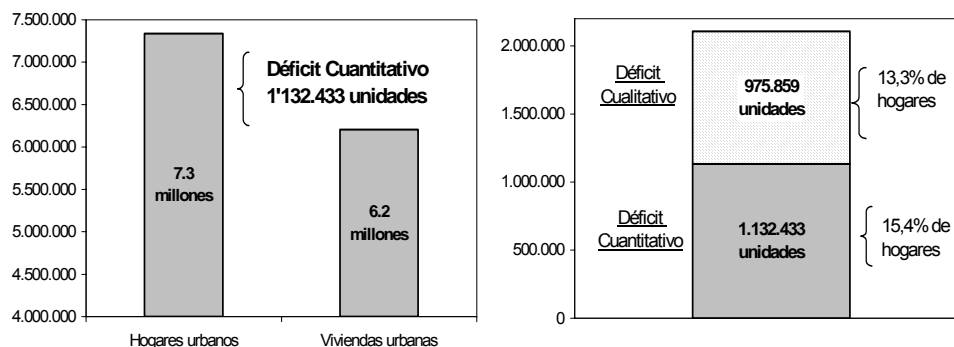
Durante el cuatrienio se aumentará la cobertura del programa de vivienda rural y se buscarán recursos adicionales para cumplir con la meta de mejorar 200.000 viviendas de interés social rural, especialmente en materia de saneamiento básico. Los beneficiarios directos realizarán veeduría y seguimiento a la ejecución.

7. Calidad de vida urbana

Con las políticas de mejoramiento de la calidad de vida urbana se pretende promover una sociedad más equitativa, en la cual los habitantes de las ciudades tengan un mayor acceso a vivienda, servicios y bienes públicos de calidad. En particular, el acceso a bienes públicos y a un equipamiento urbano adecuado (bibliotecas, parques, etc.) constituye una forma integral de crear equidad, no sólo porque es más expedita que otras estrategias redistributivas, sino porque propicia la interacción entre individuos de diversos grupos socioeconómicos.

Factores como la alta concentración de la propiedad de la tierra, la retención del

	<p>suelo habilitado, los desequilibrios en el mercado de vivienda, la ocupación de zonas sin servicios y de alto riesgo y, en general, la debilidad en el ordenamiento del territorio en el nivel local y regional, caracterizan la problemática urbana de las principales ciudades del país. Para corregir estos problemas, además de las políticas enunciadas en el capítulo de impulso a la vivienda y a la construcción, el Gobierno Nacional promoverá una serie de programas y políticas para el desarrollo equilibrado de las ciudades.</p> <p>a. Descentralización y regionalización del Sistema nacional habitacional: La superación del problema habitacional y la erradicación de la urbanización ilegal es una responsabilidad de las administraciones municipales que requiere la coordinación entre los diferentes niveles de Gobierno. Para ello, se fortalecerá el Sistema nacional habitacional a través de la revisión del marco legal e institucional del sistema nacional y del diseño de sistemas homogéneos y transparentes para asignación de recursos y para el otorgamiento de subsidios de vivienda.</p> <p>f. Calidad de vivienda: El Gobierno Nacional diseñará y reglamentará, con la participación de las entidades territoriales y la academia, los sistemas de homologación, regulación y control que garanticen una adecuada calidad de la vivienda. Las entidades territoriales deberán asumir la responsabilidad de control que les corresponde según la normatividad vigente. (Ver documento 71)</p>
<p>Conpes 3200 del 30 de septiembre de 2002 Bogotá, D.C.</p>	<p>Bases de la Política de Vivienda 2002--2006: Ajustes al Programa de Subsidio Familiar de Vivienda e Incentivos de Oferta y Demanda para Créditos de Vivienda en UVRs</p> <p>II. Diagnostico y objetivos generales de la política de vivienda</p> <p>Como la mayoría de los países de América Latina, en los últimos cincuenta años Colombia ha registrado una fuerte tendencia a la urbanización. Mientras en 1951 la población urbana constituía el 39%, en 2002 ésta representa aproximadamente el 72%. Así mismo, se observa que la tasa de crecimiento de los hogares urbanos es 1,6 veces la de población, con una importante participación de los hogares jóvenes. Cada año se conforman en las ocho principales ciudades del país cerca de 120.000 hogares, generando una fuerte presión sobre la demanda actual y futura por vivienda urbana.</p> <p>Gráfico 1. Déficit de Vivienda Urbano, 2001</p> <p>a. Déficit Cuantitativo b. Total Déficit (cualitativo + cuantitativo)</p>



Fuente: ENH y Stock de Vivienda – DANE, cálculos: DNP-DDUPRE

En la actualidad el déficit de vivienda se estima aproximadamente en dos millones de unidades (Gráfico 1). De éstas, 1.130.000 corresponden a la diferencia entre el número de hogares y el stock de viviendas (déficit cuantitativo) y el resto corresponden a viviendas susceptibles de mejoramiento: viviendas que presentan deficiencias en servicios públicos, espacio o estructura (déficit cualitativo).

La información sobre tenencia de vivienda en los centros urbanos del país muestra que 56% de los hogares eran propietarios de vivienda en septiembre de 2001, 36,7% arrendatarios y el resto vivían en usufructo o son ocupantes de hecho. Como se observa en el Cuadro 1, los hogares urbanos no propietarios de vivienda ascienden a 3'228.751, de los cuales 80% posee ingresos familiares inferiores a cuatro salarios mínimos mensuales. Estos hogares constituyen la demanda potencial del programa de Subsidio Familiar de Vivienda -SFV. El Primer componente de la política de vivienda propuesta se centra en este grupo de hogares. En particular, se busca ampliar la cobertura de los SFV y lograr un mayor impacto social, mediante algunas modificaciones al programa.

Teniendo en cuenta el nivel de ingresos de los hogares y el gasto de los mismos en vivienda, medido a través del canon de arrendamiento, se observa que la demanda por vivienda es inelástica con respecto a nivel de ingreso (Cuadro 1). Los hogares demandantes de VIS gastan una proporción mayor de su ingreso en vivienda (27.9%) que los hogares de estrato alto (8,8%). En general, más de 80% del total de los hogares está en capacidad de adquirir créditos hipotecarios de largo plazo entre \$10 y \$100 millones, con una media ponderada de \$26 millones. Sin embargo, el 20% restante (con ingresos inferiores a un SMLM) no puede acceder a los créditos de vivienda ofrecidos por las entidades financieras formales. Para estos hogares, el Gobierno Nacional apoyará los microcréditos de vivienda, capacitando y fortaleciendo institucionalmente a las entidades vinculadas a este mercado, e impulsará el proyecto de ley que institucionaliza el Microcrédito Inmobiliario en el Estatuto Financiero, actualmente en curso en el Congreso de la República.

Los hogares con ingresos entre 4 y 8 SMLM se clasifican como estrato medio. Estos hogares no pueden aplicar al SFV y tampoco gozan del beneficio tributario de las Cuentas de Ahorro para el Fomento de la Construcción - AFCs.

Para este grupo se propone un mecanismo de protección contra la inflación en créditos en UVRs, descrito en el cuarto capítulo de este documento. En cuanto a los hogares con ingresos superiores a ocho SMLM seguirán contando con el beneficio tributario de las cuentas AFCs.

Finalmente, otro de los objetivos de la política de vivienda es devolver la confianza de los agentes económicos, con el propósito último de valorizar los activos inmobiliarios. Dado que la vivienda constituye el principal activo de las familias colombianas --el acervo de vivienda urbana se estima en \$203.8 billones-- su valorización tendría un efecto positivo en el balance de los hogares. Al valorizarse las viviendas, los hogares cuentan con mayores garantías para acceder a créditos, lo cual jalona el consumo y redundo en un mayor crecimiento de la economía.

III. Ajustes Al Programa De Subsidio Familiar De Vivienda

Con el fin de consolidar la dinámica positiva del sector edificaciones, ampliar la cobertura del programa SFV y apoyar el esfuerzo en ahorro programado de los hogares vinculados a la política VIS que no fueron beneficiados con SFV en los últimos 24 meses, se propone una nueva estrategia presupuestal e institucional para distribuir los recursos del programa. La estrategia comprende un importante esfuerzo presupuestal, comprometiendo recursos del presupuesto de SFV hasta la vigencia de 2005, para apalancar la construcción y venta directa de 50.000 unidades VIS y financiar alrededor de 100.000 soluciones VIS en la vigencia de 2002. Concretamente, se busca asignar de forma eficiente 50.000 subsidios familiares de vivienda de interés social antes de septiembre de 2003.

1. Mercado de Vivienda de Interés Social, Vigencia 2002: El diseño de la política de vivienda de interés social debe tener en cuenta el comportamiento del mercado, es decir, la interrelación entre la demanda efectiva de SFV y la oferta de VIS. El análisis de dicho mercado para la vigencia 2002, permite concluir que los recursos de vigencias futuras del presupuesto del INURBE contarán con la demanda y oferta suficientes para garantizar la ejecución eficiente de los mismos. La situación actual de oferta y demanda de VIS se describe a continuación.

1.1. Demanda Efectiva de SFV del INURBE: La demanda potencial del programa de SFV se ha estimado en 2.600.000 hogares y se concentra en las cuatro principales ciudades del país (Cuadro 2). De acuerdo con información del INURBE, 24.2% de estos hogares ya están vinculados a la política VIS, como lo indica la apertura de más de 630.000 cuentas de ahorro programado para adquisición de vivienda en los últimos 36 meses. Estas cuentas presentan un saldo acumulado de \$260.000 millones. Adicionalmente, el INURBE registra una demanda represada superior a los 100.000 hogares. Esta representa la diferencia entre el número de hogares habilitados en cada postulación y el número de subsidios asignados. Entre 1999 y 2001 el número promedio de hogares habilitados en cada postulación aumentó en 60%, llegando a más de 167.000 hogares, y el total de subsidios asignados fue de 62.616. Esto da como resultado una demanda represada de 104.523 hogares.

1.2. Oferta de Vivienda de Interés Social, Vigencia 2002: Para el segundo trimestre de 2002 el PIB de edificaciones presentó un crecimiento real de 21%,

jalonado por el buen comportamiento de la vivienda de interés social. Este desempeño positivo se apalancó con la oferta, por parte del Gobierno Nacional y de las Cajas de Compensación Familiar, de 55,000 SFV por \$358.500 millones durante el segundo semestre de 2001.

De acuerdo con la información de licencias de construcción del DANE, esta tendencia se mantendrá en lo que resta del año. Entre enero y junio de 2002 se aprobaron 28,760 unidades para VIS en las 77 principales ciudades del país, lo cual representa un aumento de 58% con respecto al mismo período del año 2001. La participación de la VIS en el total de unidades de vivienda alcanza así el 62%.

De otra parte, según información de CAMACOL en los últimos 12 meses se iniciaron en Bogotá y Soacha 26,200 viviendas de interés social y 4,000 en pueblos de la sabana. Se estima también que para el segundo semestre del año en curso se podrán construir en Bogotá 17,000 nuevas unidades. Para el caso de Medellín y su área metropolitana, CAMACOL prevé que al finalizar el año se estarán ofreciendo más de 5,500 viviendas de interés social.

Por último, en marzo de 2002 se presentaron al concurso de Esfuerzo Municipal del INURBE 69 proyectos que proponían 5,108 soluciones VIS, que recibieron concepto favorable del Ministerio de Desarrollo Económico pero no lograron obtener recursos del SFV.

IV. Incentivos Para La Demanda De Creditos En Uvr

La Unidad de Valor Real (UVR) es un instrumento de indexación idóneo que protege contra la inflación de forma neutra a los agentes que participan del mercado de créditos hipotecarios. Contrario a lo que sucedía con el UPAC, la UVR ha cumplido de forma eficiente con este propósito. En efecto, la variación anual de la UVR y la inflación tienen una correlación positiva de 0.9, y por tanto las tasas de interés pactadas sobre UVR se deben considerar en términos reales. Lo anterior cumple con el espíritu de la Ley 546 y con las sentencias de la Corte Constitucional sobre el particular.

A pesar de que la UVR ha demostrado ser un buen instrumento de indexación, el mercado de créditos hipotecarios presenta una baja dinámica que constituye un obstáculo para la recuperación económica. Parte de este comportamiento se explica por el debilitamiento de la demanda de crédito asociada con el escaso dinamismo de la economía y del nivel de empleo. Otra parte, por restricciones de oferta derivadas de la resistencia de los intermediarios financieros a canalizar crédito hipotecario debido a los riesgos jurídico, crediticio y de tasa de interés.

En este contexto adquiere relevancia la implementación de instrumentos que incentiven la colocación de créditos hipotecarios en UVR. Para tal efecto, se propone un nuevo mecanismo orientado a ofrecer cobertura contra la variación de la UVR, con el fin de que los establecimientos de crédito y los deudores tengan mayor certeza del pago de las obligaciones y que disminuya el riesgo de no pago.

1. Mecanismo de cobertura contra la inflación: El sistema propuesto permite que el Estado cubra a los deudores hipotecarios de la variación de la UVR por

encima de una meta de inflación definida por el Gobierno Nacional. El mecanismo tendrá las siguientes características:

1. El crédito es tomado por el usuario en los sistemas de amortización en UVR aprobados por la Superintendencia Bancaria.

2. Paralelamente, el usuario del crédito podrá celebrar con Fogafin un contrato de cobertura contra la variación de la UVR por la vida del crédito (15 años máximo).

3. La cobertura es ofrecida por el Estado contra el riesgo de descalce con respecto a una tasa estimada de inflación, es decir, se garantiza al potencial deudor una tasa de interés nominal fija compuesta por la tasa remuneratoria más una inflación fija. En consecuencia, la figura operará como un SWAP de tasa de inflación, donde la tasa de inflación pactada ha sido determinada por el Gobierno.

4. Este mecanismo se ofrecerá por una sola vez a los usuarios cuyos créditos hayan sido aprobados desde el 1 de septiembre de 2002.

5. Para los créditos que se aprueben y desembolsen entre el 1 de septiembre y el 31 de diciembre de 2002 el Gobierno Nacional ha definido como meta de inflación de largo plazo 6%. Para las vigencias de 2003 y 2004 el Gobierno Nacional definirá la meta de inflación en cada enero.

6. El valor de los créditos amparados por este mecanismo no podrá ser superior a 130 SMLM y el valor de las viviendas adquiridas con estos créditos no podrán superar los 323 SMLM.

7. Esta cobertura se ofrece para los primeros 40.000 créditos que se otorguen durante los próximos dos años.

8. La cobertura la realizará el Estado a través de Fogafin.

9. Los recursos que se requieran para ofrecer la cobertura provendrán del Presupuesto General de la Nación, para lo cual se diseñará el mecanismo presupuestal adecuado.

10. Anualmente el deudor hipotecario tendrá la opción de continuar o no con la cobertura.

11. El mecanismo no genera pago de prima por parte del deudor y el costo operativo del manejo del SWAP por parte de Fogafin será asumido por el Estado.

12. Este mecanismo sólo se podrá utilizar en créditos que respalden la compra de vivienda nueva.

13. Este es un mecanismo para incentivar el pago cumplido de los hogares. En caso de mora superior a los 120 días, el usuario perderá el derecho a la cobertura.

14. Con el propósito de garantizar equidad regional se han definido cupos indicativos para cada una de las regiones del país. El Ministerio de Desarrollo Económico revisará periódicamente la ejecución del mecanismo en función de dicha distribución.

2. Aspectos técnicos

2.1. Funcionamiento del mecanismo: La razón fundamental de un esquema como el que se propone se explica en la necesidad de un mecanismo que le permita al sector financiero acelerar el proceso de desembolsos de créditos para financiación de vivienda. De acuerdo con lo señalado, el mecanismo es un swap que cubre contra el descalce de tasas de inflación.

El esquema propuesto supone un contrato de cobertura entre Fogafin y el

deudor contra el riesgo de tasa de inflación. Independientemente de la tasa de inflación observada, los usuarios del crédito pagarán cada mes y durante la vida del crédito una tasa de interés nominal fija. Si la inflación excede la tasa pactada, el Estado, a través de Fogafin, girará tal diferencia a los establecimientos prestamistas. En caso contrario, los establecimientos de crédito colocadores de la cartera hipotecaria entregarán el mayor valor pagado por el deudor a Fogafin. En este último evento, los recursos se podrán llevar a una cuenta especial dentro de la contabilidad de Fogafin. Estos recursos además de generar rendimientos a tasas de mercado, podrán ser utilizados en el siguiente periodo anual para pagar a los usuarios.

Así, a pesar de que el swap se acuerde entre Fogafin y los deudores, el intercambio de flujos se termina realizando entre Fogafin y los establecimientos prestamistas dado que los deudores siempre pagan el valor de la tasa pactada de inflación.

3. Ventajas:

1. La cobertura le asegura al deudor hipotecario un costo financiero fijo durante la vida del crédito. En el evento en que la inflación observada sea superior a la inflación pactada, el mecanismo cubrirá a los deudores.
2. Para los establecimientos de crédito tiene la ventaja de reducir el riesgo de no pago de los deudores debido a que la relación entre la capacidad de pago de los mismos y el costo financiero del crédito no se ve afectada por incrementos de la inflación superiores a la establecida. Esta situación puede estimular la oferta de crédito nuevo por parte de la banca.
3. El mensaje del Estado debe interpretarse como un voto de confianza respecto de la estabilidad futura de la inflación, así como un compromiso para cumplir con las metas fiscales por medio de ingresos y/o gastos pero en ningún caso por medio de emisión.
4. El Gobierno puede cubrirse del riesgo de inflación por medio de deuda pública a tasa fija.

V. Ajustes Al Sistema De Financiamiento De Vivienda

1. Estructura actual del negocio hipotecario

Siguiendo los lineamientos establecidos por la Ley 546 de 1999 en materia de regulación, financiación y promoción de vivienda el Gobierno Nacional considera prioritario avanzar en los siguientes aspectos:

1. Recuperar la confianza en el sistema de financiamiento de vivienda.
2. Reactivar la oferta y demanda de crédito de vivienda de largo plazo.
3. Promover la normalización de los créditos en mora.
4. Mejorar la estructura de balance de los bancos especializados en créditos de vivienda, promoviendo la distribución de títulos hipotecarios a través del mercado de capitales.
5. Motivar una reducción en la tasa de interés del crédito de vivienda mediante mejoras en eficiencia.

Para llevar a cabo una estrategia que permita alcanzar estos objetivos, el Gobierno Nacional considera que es indispensable promover esquemas que permitan solucionar los problemas del actual sistema de financiamiento de vivienda asociados al alto nivel de activos improductivos y a los riesgos de

mercado por el descalce en plazos y tasas entre activos y pasivos.

1.1 Altos volúmenes de activos improductivos: La cartera hipotecaria ascendió en junio de 2002 a \$11.1 billones, de los cuales el 23 por ciento estaba clasificada como cartera improductiva (con vencimientos superiores a 4 meses). Los elevados costos que conlleva el nivel de cartera improductiva para los Bancos Especializados en Cartera Hipotecaria (BECH) y la posible incidencia negativa que esto pueda tener sobre el comportamiento de los deudores hipotecarios, ameritan que se consideren mecanismos de resolución para esta cartera.

Los costos de los activos improductivos son especialmente sensibles al tiempo y al mecanismo de resolución. El proyecto de reforma al Código de Procedimiento Civil, que cursa actualmente en el Congreso de la República tiene como objetivo reducir el tiempo de resolución de los procesos ejecutivos con lo cual el costo económico asociado a esta cartera podría reducirse en aproximadamente en 40%. Esto, junto con la reforma al Estatuto Orgánico del Sistema Financiero que busca autorizar el leasing habitacional y la propuesta de exoneración tributaria a esta actividad, permitirá a las entidades financieras ofrecer a los deudores opciones atractivas para normalizar sus créditos, evitando que pierdan su vivienda. Así mismo, se incentiva que los deudores mantengan sus créditos al día, lo cual es un elemento fundamental para el crecimiento del crédito hipotecario.

De otra parte, el Gobierno Nacional ha venido evaluando diferentes alternativas que pudieran llevarse a cabo con el propósito de retirar la cartera improductiva del balance de los bancos; Los principales resultados son los siguientes:

1. Los activos improductivos tienen el mismo valor ya sea dentro o fuera del balance de las entidades especializadas en crédito de vivienda. Por lo tanto, de no proveerse recursos adicionales al valor neto de la cartera, esta operación por sí sola, difícilmente se traduciría en una reducción de las tasas de interés de los créditos de vivienda.
2. La experiencia y las habilidades desarrolladas por los bancos hipotecarios en la recuperación y administración de los activos improductivos, ha demostrado que la solución más eficiente es la de atender individualmente cada caso y no realizar programas de recuperación masivos que probablemente generen un impacto negativo sobre el comportamiento de los deudores que están al día y sobre el precio de la finca raíz, afectando las garantías de los créditos vigentes.
3. No obstante, un saneamiento de los balances de las entidades especializadas en cartera de vivienda podría traducirse en mejoras de sus indicadores financieros incidiendo favorable sobre su costo de fondos.
4. Así mismo, el saneamiento de la cartera improductiva potencialmente podría influir positivamente sobre el comportamiento de los deudores de vivienda al igual que permitiría la obtención de recursos frescos para la colocación de crédito. Por último, una titularización de la cartera improductiva permitiría capturar parte del beneficio tributario que otorga el Gobierno Nacional a este tipo de instrumentos al tiempo que permitiría reducir los requerimientos patrimoniales de los bancos especializados en cartera de vivienda. En consecuencia, Fogafin explorará, conjuntamente con los BECH, la estructura

financiera más conveniente para el saneamiento de la cartera improductiva y los montos de este saneamiento.

2. Hacia un nuevo esquema de financiación de vivienda

Con el fin de que el financiamiento de vivienda se apoye en mayor medida en el mercado de capitales y permita la participación de nuevos agentes en el negocio hipotecario, se propone segmentar la actividad en tres unidades de negocio que pueden ser consideradas por separado:

1. Originación: origina hipotecas, vende créditos de vivienda y derechos sobre la administración de los créditos (comisiones por originación).
2. Inversión: financia los créditos y los mantiene en su portafolio (margen financiero).
3. Administración: adquiere los derechos sobre el servicio de los créditos (comisiones de administración).

Bajo este esquema, cada banco hipotecario definirá la forma en que desee participar en el negocio de cartera hipotecaria, ya sea como originador, administrador o manteniendo la cartera en su activo, al tiempo que el Gobierno Nacional y la regulación promoverán los mecanismos para reducir los riesgos asociados al descalce actual de plazos y tasas, tal como lo establece la Ley 546 de 1999.

Por lo tanto, la estructura de balance de los bancos especializados en cartera de vivienda podría cambiar en la medida en que se reduzca la participación de la cartera hipotecaria, como resultado de un proceso en el cual el banco origina activamente créditos de vivienda mediante un mecanismo de financiamiento temporal, para luego ser titularizados. Lo anterior estaría acompañado de un mayor dinamismo en las carteras comercial y de consumo y la administración de un portafolio de inversiones que permita reducir los requerimientos de capital o bien reducir el tamaño de los balances de estas entidades.

Esta recomposición de los activos de los bancos hipotecarios permitiría generar una estructura de balance con menor riesgo e impulsaría un mayor dinamismo en el otorgamiento de créditos de vivienda. En este sentido resulta importante identificar la oportunidad de financiamiento de acuerdo con el tamaño del ahorro institucional asociado con los portafolios de los inversionistas institucionales y de una potencial reorientación del ahorro actualmente capturado a través de cuentas de ahorro u otros instrumentos de corto plazo. Así mismo, es necesario promover la creación del mercado para los títulos y bonos hipotecarios que permita generar las condiciones necesarias de liquidez de estos títulos.

El desarrollo de ejercicios que tratan de identificar los componentes de la tasa de interés activa, en los cuales se estima el costo del fondeo de largo plazo, los costos asociados con la originación, la administración y el riesgo del crédito, indican que al implementar un mecanismo de financiamiento como el propuesto, existiría una oportunidad de reducir las tasas de los créditos de vivienda con respecto a los niveles actuales.

Para llevar a cabo esta estrategia es necesario que el Gobierno Nacional y la Superintendencia Bancaria promuevan los ajustes a la legislación y regulación

vigentes.

VI. Recomendaciones

Tomando en consideración la situación habitacional de los centros urbanos del país, el comportamiento reciente del mercado de Vivienda de Interés Social y de financiación de vivienda, y las estrategias y acciones propuestas en este documento, el Departamento Nacional de Planeación, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, y el Ministerio de Desarrollo Económico, recomiendan al CONPES:

1. Aprobar las modificaciones institucionales al programa de SFV, descritas en este documento, y aprobar la estrategia para la financiación y asignación de 50.000 SFV antes de finalizar agosto de 2003.
2. Encargar al Departamento Nacional de Planeación y al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, de efectuar los trámites presupuestales necesarios para garantizar que el programa de Subsidio Familiar de Vivienda, pueda ejecutarse de acuerdo con las metas propuestas por la actual administración.
3. Solicitar a los Ministerios Desarrollo Económico, de Hacienda y Crédito Público, y de Salud y Seguridad Social, adelantar los trámites para la expedición de los Decretos que reglamentan la nueva política de vivienda de interés social.
4. Solicitar a la Superintendencia Bancaria realizar los trámites necesarios para que el Gobierno Nacional pueda contar con información electrónica de los saldos mensuales de las cuentas de ahorro programado de los postulantes al programa de SFV, por parte de las entidades financieras.
5. Encargar al Ministerio de Desarrollo Económico para adelantar las acciones necesarias para constituir convenios con las entidades financieras, entes territoriales, curadurías urbanas y las Cajas de Compensación familiar, a fin de hacer efectivos los ajustes a la política de financiación de vivienda de interés social que propone este documento.
6. Solicitar al Ministerio de Hacienda y Crédito Público incluir en el Proyecto de Reforma Financiera, o en la Ley del Plan Nacional de Desarrollo, la autorización para que el Estado pueda ofrecer la cobertura contra la inflación a deudores hipotecarios a través de FOGAFIN.
7. Solicitar al Ministerio de Hacienda y Crédito Público establecer la apropiación requerida para la operación del SWAP de UVRs o una disposición que garantice los recursos ya sea en la Ley de presupuesto de 2003 o en la adición al presupuesto de 2002.
8. Solicitar al Ministerio de Hacienda y Crédito Público expedir un decreto reglamentando los aspectos generales de la cobertura del SWAP de UVRs con base en los lineamientos establecidos en este documento y solicitar a la Superintendencia Bancaria y a FOGAFIN, establecer la forma para contabilizar las operaciones del SWAP de UVRs.
9. Solicitar a FOGAFIN realizar el desarrollo operativo del SWAP de UVRs y celebrar los convenios de cobertura con los bancos prestamistas de cartera hipotecaria y con los usuarios de crédito que deseen utilizar este mecanismo.
10. Solicitar a FOGAFIN diseñar mecanismos que permitan dinamizar la titularización de cartera hipotecaria, incluyendo cartera en mora, de forma tal que durante la vigencia de 2003 y 2004 puedan titularizarse \$6 billones.
11. Solicitar a FOGAFIN en conjunto con la Superintendencia Bancaria, del estudio técnico y jurídico de los mecanismos que permitan impulsar la definición

	<p>de funciones de la banca hipotecaria hacia las actividades de originación, inversión y administración que aseguren la reactivación del crédito de vivienda, motivando una reducción de las tasas de interés. (Ver documento 72)</p>
<p>Serie 45, población y desarrollo; CEPAL, Santiago de Chile, octubre de 2003</p>	<p>América Latina: información y herramientas sociodemográficas para analizar y atender el déficit habitacional</p> <p>1. El déficit habitacional como problema metodológico-conceptual</p> <p>Uno de los principales insumos de información para la definición de políticas y programas del sector habitacional es la medición y especificación del déficit de viviendas. Si bien el concepto involucrado en su cálculo es sencillo, es decir, la brecha entre demanda y oferta de viviendas en un momento y espacio determinado, existen importantes discusiones en cuanto a una definición más precisa, tanto por el lado de su componente físico como demográfico, lo que origina una gran diversidad de estimaciones.</p> <p>Tradicionalmente se ha distinguido dos fuentes o tipos de requerimiento habitacional: uno de tipo cualitativo, relacionado con mejorar la calidad del parque, y otro, déficit cuantitativo, relacionado con la expansión del número de viviendas (o cantidad del parque).</p> <p>La medición del déficit supone opciones metodológicas que tienen consecuencias sobre la inferencia de requerimientos sectoriales y posibilidades de definir políticas y programas. Hay que destacar, al menos, dos ejes relevantes de discusión:</p> <p>i) la definición general del concepto de requerimientos habitacionales, ii) la selección de variables para la medición y caracterización del déficit</p> <p>Con respecto a las definiciones, hay que destacar, en primer lugar, que existe una noción genérica del problema habitacional en la figura de las “personas sin casa”, pero que la complejidad del cuadro habitacional solamente puede ser traducida a requerimientos en la medida en que se hagan distinciones respecto de tipos y formas de déficit, los cuales ameritan programas o productos específicos. La distinción más sustantiva es la que se hace entre déficit cuantitativo y déficit cualitativo; ello desde el concepto que una política habitacional equilibrada debe disponer de instrumentos aplicados tanto a la producción de vivienda como a la consolidación, mantención y reparación del parque habitacional existente. Esta distinción es muy importante ya que, frecuentemente, las políticas habitacionales adolecen de sesgos a la producción solamente de vivienda nueva y omiten la estimación diferenciada de ambas morfologías de déficit.</p> <p>En general, el cómputo del déficit cuantitativo estima la cantidad de viviendas que la sociedad debe construir o adicionar al parque existente para absorber las necesidades acumuladas (esta cantidad reúne familias en viviendas miserables y familias “allegadas”). En suma, se trata de estimar las nuevas unidades necesarias para que exista una relación uno a uno entre viviendas adecuadas y familias que necesitan alojamiento. Su definición involucra diferenciar entre parque de vivienda adecuado e inadecuado desde el punto de vista de estándares mínimos y resolver cuánta es la demanda potencial de vivienda,</p>

materia que involucra variables referidas a la estructuración de hogares y núcleos familiares.

El déficit cualitativo se refiere a las viviendas particulares que deben ser mejoradas en sus atributos de materialidad, servicios y/o espacio y su cómputo se refiere a viviendas con problemas recuperables, diagnosticados con información sobre la tipología, materialidad, dotación de servicios y densidad de los recintos habitables. Para estimar los requerimientos de origen cualitativo hay que clasificar el parque habitacional en grandes grupos de calidad:

a) vivienda buena, segmento de condiciones materiales plenamente satisfactorias y que no requiere reparaciones;

b) vivienda recuperable o mejorable, se trata de alojamientos aceptables, pero que requieren intervenciones específicas y parciales para convertirse en vivienda buena;

c) “vivienda irrecuperable o precaria”, que es un alojamiento cuya extremadamente mala condición impide mejorarlo y exige su reemplazo (ello lo convierte en fuente de déficit cuantitativo). Hay que subrayar que el déficit cualitativo es distinto del componente de viviendas que deben reemplazarse, puesto que atañe a viviendas que pueden alcanzar un estándar plenamente satisfactorio al ser mejoradas mediante reparaciones, cambios de materiales, ampliaciones de superficie, conexión a servicios de agua potable y alcantarillado. Pese a lo extendido de dicha definición, hay casos en que los requerimientos de tipo cualitativo no son establecidos explícita o detalladamente por los estudios de necesidades habitacionales o, en otros casos, la estimación de viviendas con problemas de calidad no se aísla completamente del déficit cuantitativo.

Una segunda discusión metodológica en el plano de la medición del déficit habitacional está en las variables utilizadas para detectar carencias cuantitativas, cuya medición exige seleccionar información relativa a viviendas —para determinar cuáles son las viviendas inadecuadas o que deben ser repuestas— y procesar información que señale la magnitud de cohabitación de hogares y de presencia de núcleos familiares secundarios.

En cuanto a las necesidades de reemplazo, su recuento se logra construyendo tipologías de materialidad de las viviendas, utilizando variables relativas a materiales de construcción de muro, techo o piso, ponderadas, o no, por información relativa al estado de conservación de los materiales (asunto investigado en algunas encuestas de hogares).

Al definir las unidades familiares que requieren vivienda, el cómputo del déficit cuantitativo recurre al número de hogares (como mínimo) o al número de hogares y núcleos familiares (como máximo). Esto último requiere procesar las relaciones de parentesco dentro de los hogares y las características de los núcleos familiares. Se trata de identificar hogares multinucleares, donde la unidad de requerimiento es la familia o núcleo familiar bajo condiciones o criterios *ad-hoc*. En efecto, la identificación de núcleos familiares demandantes de vivienda exige asumir supuestos o convenciones respecto a condiciones de tamaño, capacidad económica u otro factor predictor de necesidad insatisfecha de vivienda independiente. Si bien esta materia es de gran trascendencia para establecer cómputos realistas de las necesidades de vivienda que plantea la

estructura familiar de los países, se subraya que la entidad núcleo familiar no existe como registro en los censos y en gran cantidad de las encuestas de hogares, lo que exige procedimientos *ex post* o mediciones indirectas, cuya realización exige una importante reflexión teórico-metodológica al establecer criterios de medición.

Otra cuestión metodológica relevante en la estimación de requerimientos dice relación con la interacción que se establece entre el déficit cuantitativo y el cualitativo. Muchas veces existe superposición de ambos tipos de carencias, pero si se toman providencias metodológicas, las estimaciones pueden ser complementarias y mutuamente excluyentes. Esta discusión tiene importancia en el caso de domicilios que involucran tanto necesidades cuantitativas como problemas de calidad habitacional y que entrañan riesgos de doble contabilidad, por ejemplo, viviendas de mala calidad donde hay hogares y/o familias allegadas, o casos con un problema cualitativo de hacinamiento o demanda de recintos, por una parte, y un problema de allegamiento o excedente de familias, por otra.

2. El déficit habitacional como problema de políticas públicas

El tema de la provisión de vivienda se inserta en el conjunto de los requerimientos sectoriales, y su planeación reviste alta complejidad. Los niveles de actividad tienen fuertes lazos con la generación de empleo; desde un punto de vista social, la provisión de vivienda adecuada es un instrumento esencial para atender a hogares y entidades geográficas afectadas por necesidades básicas insatisfechas y pobreza. Por otra parte, la intervención sobre el déficit habitacional tiene importantes implicaciones en la distribución espacial de la población y el crecimiento urbano y de centros poblados. Una de las principales expectativas que se plantea la sociedad es garantizar o facilitar el acceso a una vivienda adecuada. Desde el punto de vista de las personas, el acceso a una vivienda adecuada constituye un derecho y una necesidad básica que sería satisfecha con el acceso de las familias a unidades físicas de alojamiento con determinada calidad de atributos de materialidad, dotación de servicios, disponibilidad de espacio e inserción en el entorno, es decir por el conjunto de variables que concurren en el análisis del déficit habitacional. Para este propósito, la organización del sector de la vivienda en la región asigna funciones de gestión habitacional a los gobiernos nacionales y a los regionales o estatales —y también a las municipalidades. Desde el punto de vista del gobierno nacional, se espera que el funcionamiento de las políticas habitacionales permita avanzar en la resolución del problema del déficit habitacional y que la construcción anual sea, al menos, equivalente a la formación de nuevos hogares y familias; debe disponerse de competencia en el diseño de políticas generales, estructuración de programas y fondos habitacionales y en la distribución espacial y social de los recursos sectoriales. Los gobiernos subnacionales, si bien usualmente manejan menos recursos e instrumentos que los ministerios o agencias nacionales de vivienda, requieren implementar medidas tendientes a la solución del déficit habitacional del respectivo territorio como parte de sus agendas o planes de desarrollo económico y social y es importante la necesidad de capacidades de diagnóstico a escala desagregada que apoyen funciones y roles también importantes en la programación regional, urbana y municipal e incluso barrial.

La intervención del déficit habitacional constituye una materia destacada en diversas instancias internacionales, con participación de Naciones Unidas. En el artículo 11 del **Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales** se consagra el derecho a una vivienda adecuada y se pide a los gobiernos que desarrollen programas y acciones que mejoren las condiciones de vivienda de la población, en especial de los sectores más pobres, lo que significa disminuir el número de familias sin hogar y de residentes en viviendas inadecuadas. Asimismo, el **Plan de Acción Regional de América Latina y el Caribe sobre Asentamientos Humanos** (CEPAL, 2001a) aprobado en la reunión regional de América Latina preparatoria de la Conferencia de Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos (Hábitat II) subrayó el impacto social de las políticas y programas de vivienda y, entre varias acciones, plantea aumentar las soluciones habitacionales al menos, en forma proporcional a los nuevos hogares, intensificar los programas de saneamiento y regularización de tenencia dirigidos a sectores pobres, crear programas de mejoramiento del parque de viviendas y poner en marcha mecanismos focalizados de subsidio habitacional.

En dicho marco, el déficit habitacional constituye un concepto y una situación central para el diagnóstico y la planeación habitacional. Las evidencias, que se discutirán más adelante, sugieren que el sector habitacional dista de ofrecer una vivienda adecuada a todas las familias urbanas y rurales de la región, y se plantean requerimientos importantes de producción de nuevas viviendas y de mejoramientos para aminorar la brecha. Asimismo, los esquemas de políticas y programas que muchos países de la región muestran importantes lagunas de información sobre los requerimientos habitacionales, lo que dificulta el logro de sus objetivos.

Otra discusión política sobre el déficit habitacional se refiere directamente al grado de realismo de la cuantificación de necesidades y a su concordancia con el contexto económico-social y la capacidad de inversión del país. Por ejemplo, las estimaciones del déficit en Brasil han suscitado polémica, pues las cifras llegaban a 16 millones de unidades en los años noventa, lo que es un diagnóstico poco operativo (Gonçalves, 1998, FJP, 2002). Se plantea que la medición de requerimientos es indudablemente necesaria, pero que debe realizarse a partir de aquellos elementos indiscutiblemente asociados a carencias (Gonçalves, 1998), de modo que las estimaciones señalen metas de atención viables y focalizadas en las situaciones más prioritarias.

Por último, la medición del déficit habitacional puede relacionarse en mayor o menor medida con esquemas de programas focalizados y proyectos integrales en la medida que el análisis de los requerimientos habitacionales sea complementado por el diagnóstico del grupo humano involucrado en las distintas situaciones carenciales que se detecten. En efecto, si la gestión sectorial es concebida simplemente como una función productiva de bienes materiales estandarizados, bastarán cifras agregadas de requerimientos que definan metas de producción. Por el contrario, si se atienden los requerimientos de información que plantea focalizar los subsidios en la demanda, la organización comunitaria, el asociativismo de la demanda y la necesidad de que las políticas sociales vean incrementada su eficacia con proyectos adecuados al

perfil social de los destinatarios o del territorio, queda de manifiesto que la identificación de requerimientos habitacionales debe ser especificada en términos de perfiles sociales y localización.

V. Conclusiones

Uno de los principales insumos de información para definir políticas y programas del sector habitacional es la medición, caracterización y localización del déficit de viviendas. La reducción de este déficit —muy abultado en la región— es una aspiración destacada en diversas instancias internacionales y a ello concurren las Naciones Unidas y los gobiernos, y así se comprueba en el Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales y el Plan de Acción Regional de América Latina y el Caribe sobre Asentamientos Humanos presentado a la Conferencia Mundial de Asentamientos Humanos (Hábitat II).

La generación de información y diagnóstico que oriente acciones de construcción de viviendas nuevas y de mejoramientos, constituye un campo complejo desde el punto de vista político, técnico y metodológico. Si bien existe acuerdo sobre los conceptos generales del déficit habitacional, sus posibilidades concretas de medición son variadas y existen discusiones sobre aspectos tecnológicos o de construcción, de dinámica familiar y socioeconómicos. Con respecto a la aplicación práctica de la estimación de requerimientos, las mediciones deben ser diversificadas para así captar la variedad de requerimientos de vivienda nueva y de mejoramiento de la existente. La cuantificación del déficit debe ser realista o acorde con los recursos y capacidades de gestión disponibles en los países y debe constituir una materia de diagnóstico que lleve a políticas certeras. La información sociodemográfica puede aplicarse en varias instancias del diseño, programación y asignación de recursos sectoriales; los insumos del campo de la población y el desarrollo, así como el procesamiento de los censos de población y vivienda, pueden ser muy importantes.

La revisión del estado de situación de la región en lo referente a estimaciones de déficit habitacional muestra una diversidad de experiencias de escala internacional y nacional. En cuanto a cifras internacionales, debe mencionarse el Documento Regional Preparatorio de la Conferencia Mundial de Hábitat II sobre Asentamientos Humanos, *Alojar el Desarrollo: una tarea de los asentamientos humanos (CEPAL, 1995)*; los estudios de Ángela Schweitzer (1996) realizados en el marco del proyecto “*Transformación Productiva de la Vivienda*” de la CEPAL, y, más recientemente, los estudios de Raquel Szalachman (1999 a, b, c, d y 2000), basados en procesamientos de las Encuestas de Hogares de Bolivia, Colombia, Chile y Uruguay.

En materia de cifras o estimaciones nacionales, prácticamente todos los países de la región disponen de algún dato sobre déficit habitacional durante la década de 1990. En la mayoría de los casos, la fuente de información son las encuestas de hogares, donde se distingue entre déficit cuantitativo y cualitativo. La tendencia de las cifras indica que es mayor la estimación de necesidades de tipo cualitativo (con respecto al déficit cuantitativo). En el plano metodológico, las definiciones o tipologías de requerimientos de ambos tipos muestran una gran diversidad, lo que afecta las implicaciones concretas de política en materias relevantes. En los estudios disponibles, la desagregación más típica de

los requerimientos habitacionales se refiere al área de residencia y a la localización según regiones, entidades federativas u otras unidades territoriales político administrativas. La desagregación socioeconómica y sociodemográfica es menos frecuente, pero también relevante en la bibliografía revisada, mientras que la expresión del déficit en términos de pirámides de población y ciclo vital es muy poco frecuente (situación que limita la definición de políticas específicas con referencia a grupos de edad y dinámicas familiares específicas).

A partir de la revisión de la situación de los estudios de requerimientos habitacionales en algunos países latinoamericanos, destacan seis grandes desafíos institucionales: i) avanzar hacia enfoques comunes y desarrollar capacidades de análisis; ii) discutir las cuestiones técnico metodológicas que plantea la estructura familiar y la cohabitación o allegamiento; iii) dar mayor atención al estudio del segmento de viviendas recuperables (cuya magnitud es muy considerable en la región, pero es un problema frecuentemente menos destacado que las exigencias de construcción de nuevas viviendas); iv) discutir los estándares mínimos que deben sustentar la identificación de déficit habitacional en cada caso o contexto de desarrollo relativo; v) desarrollar un enfoque sectorial de la dinámica familiar y de los grupos de edad de la población; vi) dar mayor aprovechamiento a los censos para el estudio detallado del déficit habitacional en términos geográficos y de planes de inversión locales, vii) consolidar funciones de monitoreo del impacto de las políticas en la absorción del déficit por medio de las encuestas de hogares disponibles.

¿Qué tipo de información demanda el momento actual de la región? Los esfuerzos de estudio que se realicen en materia de déficit habitacional debieran insertarse en estrategias de información sectorial mayores. Las agendas internacionales permiten subrayar tres grandes áreas temáticas de las cuales se desprenden necesidades de diagnóstico que tocan en alguna forma la medición de requerimientos: i) el estudio de requerimientos sectoriales visto como un momento estratégico para estructurar políticas y planes estables, y de modo general para institucionalizar al sector; ii) el impacto en equidad social, remarcando la importancia de indicadores de caracterización de la demanda de vivienda social pensados para el mejor diseño de programas y la focalización y iii) la coordinación de la gestión de vivienda con el desarrollo urbano y territorial, lo que remarca la necesidad de información de diversa desagregación y a la interacción de cifras locales del déficit con atributos del entorno geográfico.

¿Qué tipo de información usan las políticas y programas de los países de la región? La red de programas habitacionales existentes en la región da una buena imagen de los requerimientos de información y variables que son privilegiadas para fines prácticos o de funcionamiento del sector.

En todos los países con información disponible, existe oferta de programas, dirigidos tanto al déficit cuantitativo como a algún segmento del déficit cualitativo, y es notable la gran cantidad de países que implementó sistemas de bonos o subsidios a la demanda (requerentes de información sobre la demanda habitacional de familias no propietarias de vivienda). Según se miran las orientaciones de focalización y los requisitos de acceso a los programas, destacan algunas variables de índole territorial y social que sustentan o son ejes de la aplicación de programas. Los programas de orientación territorial (en su mayoría relacionados con alguna forma de intervención en mejoramiento)

demandan diagnósticos de zonas centrales de las grandes ciudades, áreas rurales, asentamientos precarios, barrios, localidades o municipios clasificados o controlados de acuerdo a índices de necesidades básicas insatisfechas y también como sobre áreas afectadas por vulnerabilidad ambiental o zonas de desastre natural. Por su parte, los programas de orientación social son intervenciones habitacionales dirigidas hacia grupos humanos, en las que se privilegian los diagnósticos en función de niveles de ingreso, pobreza o delimitación de grupos vulnerables a escala de hogares, familias y personas.

Con respecto a los sistemas de información que apoyan el funcionamiento de las políticas habitacionales en la región, la generalización que han tenido los sistemas de subsidio o bono directo a la demanda en la región, ha introducido la necesidad de implementar procesos de calificación y selección de beneficiarios que descansan en sistemas de información con identificación y características de postulantes (por ejemplo, en Costa Rica). Otra área relevada por la gestión sectorial se refiere a los sistemas de información geográfica que entregan información ambiental, de infraestructura, usos de suelo, y normativa de planificación. También existen algunos inventarios o catastros (como los registros de viviendas en zonas de riesgo ambiental e inventarios de asentamientos irregulares). Todos estos sistemas ofrecen información relevante para su interacción con registros de déficit a escala desagregada territorialmente.

Con respecto al uso concreto de las cifras de déficit habitacional, la información recopilada en los sitios web de las agencias y ministerios de vivienda pone de manifiesto tres aplicaciones: i) el déficit como insumo de la formulación de metas sectoriales (la mayoría de las políticas habitacionales nacionales plantea objetivos de disminución del déficit habitacional); ii) el déficit como base de definición de políticas y planes de inversión en los distintos niveles políticoadministrativos y, iii) la evolución del déficit como base de monitoreo del desarrollo social logrado por los planes de gobierno.

A partir del conjunto de antecedentes ya comentados, corresponde destacar seis líneas de diagnóstico y generación de información, que son prioritarias al momento de dotar de mayor eficacia a la gestión del sector habitacional (cada una con posibilidades de utilización de los censos y la información sociodemográfica):

- La desagregación territorial de los requerimientos
- La segmentación del déficit en línea con el menú de programas
- La especificación social del déficit cuantitativo
- El estudio del déficit de los grupos vulnerables
- El diagnóstico del asentamiento precario
- La integración del déficit a escala local con sistemas de información urbana.

En todas esas materias, los censos de población y vivienda pueden ser una fuente de información significativa, y posibilitar políticas de alta efectividad en la colocación de recursos, congruencia social de su diseño de programas, y alta capacidad de impacto en la superación de la pobreza y en el desarrollo territorial. Los censos constituyen la única fuente que permiten determinar el parque habitacional total y su distribución espacial, y son una fuente de

	<p>información única para fines de focalización territorial y para analizar situación de vivienda de poblaciones poco numerosas (por ejemplo, los grupos vulnerables y los barrios de tugurios). Además, el procesamiento de los censos permite generar nuevos indicadores o tipologías por medio de la combinación de variables censales y posibilita importantes vías de diagnóstico social de las viviendas y hogares con carencias, elemento básico para establecer el perfil de intervenciones de corte integral (aun cuando en este aspecto las encuestas de hogares pueden reportar ventajas). A propósito de los censos de población y vivienda se plantean las siguientes recomendaciones finales: i) desarrollar intensivamente las posibilidades de desagregación geográfica de los estudios de requerimientos y utilizar la ronda de censos del 2000 como una base de asignación espacial de la inversión pública en vivienda; ii) identificar a través de los censos cuadros habitacionales relevantes para fines de programación habitacional, controlando las variables que intervienen en la selección de beneficiarios o asignación de recursos al territorio; iii) generar tipologías de calidad habitacional y allegamiento caracterizadas en términos de variables sociodemográficas y presencia de situaciones vulnerables; iv) realizar ejercicios de reprocesamiento de los censos para generar inventarios de los asentamientos precarios; v) realizar estimaciones del déficit cuantitativo, consignando la entidad núcleo familiar; vi) efectuar procesamientos del amplio menú de variables de los censos en la generación de diagnósticos integrales; vii) desarrollar estudios de variación intercensal de déficit habitacionales a diferentes escalas geográficas y aplicar el concepto de paneles intercensales con censos; viii) desarrollar sistemas de información sobre los barrios (agrupamiento de manzanas en unidades de investigación relevantes); ix) coordinar estos sistemas con datos provenientes de sistemas de información geográficos y, x) aplicar la creación en los censos de la unidad “barrio” para investigar la evolución de distintas formas de asentamiento humano, incluido el seguimiento de planes de vivienda social.</p> <p>En todas las materias descritas la propuesta metodológica de medición del déficit habitacional desarrollada por CELADE (1996), su desagregación geográfica y social y su complementación con otras fuentes de información pueden constituir una ayuda sustantiva a una mejor gestión habitacional. Para ilustrar dichas posibilidades se presentaron datos agregados del censo de población y vivienda de Perú (1993). (Ver documento 73)</p>
<p>Conpes 3269 del 16 de febrero de 2004; Bogotá</p>	<p>Bases Para la Optimización del Programa de Subsidio Familiar de Vivienda y Lineamientos para Dinamizar la Oferta de Crédito de Vivienda de Interés Social</p> <p>I. Introducción: Este documento somete a consideración del Consejo Nacional de Política Económica y Social - CONPES un conjunto de medidas encaminadas a optimizar el programa de subsidio familiar de vivienda - SFV y a dinamizar y ampliar la oferta de crédito de vivienda de interés social - VIS. En particular se presentan: (i) algunas modificaciones al ciclo de ejecución del SFV; (ii) una propuesta de ajuste a los valores de SFV y de distribución de recursos; (iii) los lineamientos generales de la línea de redescuento de Findeter para VIS, y; (iv) algunas medidas para articular los instrumentos de promoción de crédito y microcrédito VIS.</p>

II. Optimización Del Programa De Subsidio Familiar De Vivienda - SFV

A manera de síntesis, el cuadro 1 presenta un resumen de las medidas propuestas en el presente capítulo con los impactos y beneficios esperados en cada una.

2. Focalización y Ampliación de cobertura del Subsidio Familiar de Vivienda.

2.1 La demanda de Subsidio Familiar de Vivienda: La demanda de subsidio familiar de vivienda y en general de vivienda de interés social, está segmentada. De un lado se tienen los hogares vinculados a la economía formal –asalariados– quienes están afiliados y aplican a los subsidios de las Cajas de Compensación Familiar y, de otro, a los hogares vinculados al mercado de trabajo informal – independientes–, los cuales en materia de SFV deben ser atendidos por el Gobierno Nacional a través del Fondo Nacional de Vivienda.

En el cuadro 2 se estima la demanda potencial de Subsidio Familiar de Vivienda, ajustada por el ciclo de vida del hogar y segmentada entre hogares vinculados a la economía formal e informal. Como se observa en dicho cuadro, para septiembre de 2002 se tenía una demanda potencial de SFV de 1'221.966 hogares, de los cuales el 68% son demanda potencial del Fondo Nacional de Vivienda y el complemento de las Cajas de Compensación Familiar (385.000 hogares). De la información procesada resulta de especial interés destacar las diferencias existentes entre los dos grupos de hogares, en adición al tipo de vinculación al mercado laboral. En primer término, debe observarse que a pesar de manejar recursos presupuestales similares, la demanda de SFV de Fonvivienda es 2,17 veces la demanda de las CCFs; el nivel de ingreso de los hogares formales es 60% superior al de los informales y, a su vez, el pago de arrendamiento es superior en 35%. Dadas estas características socioeconómicas diferentes, se recomienda un ajuste diferencial al programa de SFV, en especial con relación a los valores del subsidio familiar de vivienda.

2.2 Ajustes diferenciales al valor del Subsidio Familiar de Vivienda: Con el propósito de incrementar la cobertura de los recursos asignados al programa de subsidio familiar de vivienda, en el documento CONPES 3200 de septiembre de 2002 se recomendó una disminución del valor del Subsidio Familiar de Vivienda, sin que se afectara la capacidad de compra de los hogares vinculados a la política VIS. El ajuste en el valor de los subsidios se reglamentó con el Decreto 2488 de 2002 y se aplicó a partir de diciembre de 2002 en las asignaciones del Gobierno Nacional y de enero de 2003 en las asignaciones de las Cajas de Compensación Familiar – CCF.

Cuadro 3.

Impacto en la disminución de los niveles de subsidio 2003

Entidad	Valor SFV promedio*		Impacto	
	Decreto 2620/00	Decreto 2488/02	Δ SFV	Δ Cobertura
Cajas de Compensación Familiar	23,5	18,1	-23%	30%
Inurbe / Fondo Nacional de Vivienda	22,7	20,7	-9%	10%
Total	23,1	19,4	-16%	19%

* En SMLM

Fuentes: MAVDT. Cálculos: DNP-DUPA

Con el ajuste en los valores del SFV se esperaba un incremento de cobertura de 16% en el presupuesto del Fondo Nacional de Vivienda y de 38% en los FOVIS de las Cajas de Compensación Familiar. Sin embargo, un análisis posterior de estas asignaciones muestra que la disminución real de los subsidios fue menor a la esperada, por lo cual el incremento de la cobertura fue de 10% en el FNV y de 30% en las CCFs (cuadro 3). Esta situación, en el caso particular de las CCFs, se explica por una respuesta elástica de la demanda por SFV que concentró la asignación de subsidios en las viviendas más económicas, en las cuales la disminución del SFV fue menor. En adición a factores de eficiencia, con relación al valor del SFV deben considerarse algunos factores de equidad. En efecto, durante los últimos años el incremento del Salario Mínimo Legal Mensual - SMLM, y por consiguiente del monto en pesos del valor del SFV, ha sido superior a la inflación y a la variación anual del Índice de Precios de Vivienda Nueva - IPVN, que calcula el DANE para las 23 principales ciudades del país. Sólo para el 2004, el incremento del SMLM fue 1.2 veces la inflación observada en 2003 y 2.3 veces el incremento del IPVN. Bajo este contexto, el peso del SFV sobre el valor final de la vivienda ha venido aumentando, disminuyendo la capacidad del Gobierno Nacional y de las Cajas de Compensación Familiar para atender un mayor número de hogares. Así mismo, se observó durante la vigencia de 2003 que la disminución del SFV especialmente en las viviendas de mayor valor y la modificación de la fórmula de calificación, tiene un impacto positivo en la focalización de los recursos. En el caso de las CCFs, mientras en el período 2000-2002, el 40% de los SFV asignados se destinaron a hogares con ingresos inferiores a 2 SMLM, en el 2003 estos hogares obtuvieron el 53% de los subsidios. Esta situación demostraría que los hogares con ingresos superiores a 2 SMLM afiliados a las CCFs, pueden compensar la disminución del SFV con su capacidad para obtener créditos de vivienda.

De esta forma, teniendo en consideración los factores enunciados y con el propósito de ampliar la cobertura del programa de SFV, se hace necesario realizar un nuevo ajuste a los valores del Subsidio Familiar de Vivienda. Para ello se propone una disminución gradual de los montos del SFV, diferenciada entre Fonvivienda y las CCFs, de forma tal que no se afecte el esquema de financiación de los hogares de menores ingresos, los cuales postulan a viviendas tipo 1 y 2.

De otro lado se considera oportuno y equitativo reducir a un valor simbólico el

SFV para viviendas tipo 4, teniendo en consideración las siguientes razones: (i) libera la demanda de vivienda tipo 4 de la oferta disponible de subsidios; (ii) acelera la venta de BRPs en este rango; (iii) elimina distorsiones en el canon de arrendamiento; (iv) para estas viviendas aplican beneficios tributarios de oferta; y, (v) los hogares que demandan estas viviendas podrán utilizar el seguro contra la inflación, con lo cual el subsidio directo se hace innecesario.

III. LINEAMIENTOS PARA DINAMIZAR LA OFERTA DE CRÉDITO VIS

1. La oferta de crédito de vivienda de interés social

Durante el último lustro la oferta de crédito de vivienda ha estado limitada⁴. En el caso de la financiación de vivienda de interés social, igual que sucede con el programa de SFV, la oferta está segmentada: de un lado la banca especializada en cartera hipotecaria - BECH atiende a hogares vinculados al sector formal de la economía y, de otro, algunas fundaciones, OPVs y ONGs atienden de manera limitada y sin capacidad de expansión a los hogares cuyos ingresos provienen del sector informal.

De otra parte, la demanda de hogares vinculados a la economía informal ha sido atendida de forma limitada por entidades especializadas en microfinanzas (ONGs, OPVs, Cooperativas y fundaciones). Sin embargo, aunque estos oferentes tienen como ventaja el conocimiento de mercado, presentan una capacidad limitada de fondeo debido a su fragilidad financiera y a su operación en un ámbito de baja regulación.

Con el fin de corregir esta falla de mercado, en diciembre de 2003 el Gobierno Nacional firmó un convenio con las entidades del sector financiero, para dirigir durante los próximos 2 años aproximadamente \$0,5 billones hacia la financiación de viviendas cuyo valor no supere los 70 SMLM.

Dicho convenio prevé varias modalidades para hacer efectiva la inversión en VIS: otorgar créditos directos, comprar cartera hipotecaria VIS, comprar títulos y bonos hipotecarios que respalden VIS tipo 1 y 2, créditos constructor para edificar viviendas tipo 1 y 2 e inversiones en títulos de FINDETER. Para cubrir los riesgos derivados de estas operaciones, las entidades financieras tendrán acceso a una línea de garantía del Fondo Nacional de Garantías que cubrirá hasta el 70% de la pérdida esperada.

2. Línea de Redescuento Findeter para vivienda de interés social

Con la expedición de los Decretos 2481 y 3165 de 2003, Findeter quedó autorizado para crear una línea de crédito de fomento para VIS, con la cual se aspira a financiar en una primera fase \$200.000 millones de pesos destinados a la originación de créditos para de vivienda de interés social tipo 1 y 2.

2.2 Modalidades de crédito: Los microcréditos inmobiliarios tendrán un plazo de 59 meses, el monto del crédito no podrá superar los 25 SMLMV. Estos créditos se ofrecerán en pesos y tendrán dos modalidades de amortización.

La primera de ellas es cuota fija en pesos y la segunda amortización constante a capital con una tasa de interés indexada a la inflación, de acuerdo con lo que determine la Junta Directiva de FINDETER S.A.

	<p>Los créditos individuales de largo plazo se ajustarán a las disposiciones de la Ley 546 de 1999. El plazo ofrecido será de diez años, los créditos estarán denominados en UVR y la modalidad será amortización constante a capital. Para todas las modalidades, la forma de pago será mensual, el valor del crédito no podrá superar el 80% del valor del inmueble financiado, no existirán restricciones al prepago y el margen de redescuento estará entre el 50% y el 90% del valor del crédito.</p> <p>Todas las operaciones de redescuento de créditos individuales y microcréditos inmobiliarios para vivienda de interés social, deberán contar con la garantía expedida por el Fondo Nacional de Garantías. Los créditos deberán seguir los lineamientos de los manuales de originación, administración de cartera y administración de cartera titularizada, que se describen a continuación.</p> <p>IV. RECOMENDACIONES</p> <p>Tomando en consideración las estrategias y acciones propuestas en este documento, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial – MAVDT, el Departamento Nacional de Planeación - DNP y el Ministerio de Hacienda y Crédito Público - MHCP recomiendan al CONPES:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aprobar las medidas definidas para optimizar el programa del Subsidio Familiar de Vivienda y los lineamientos para fomentar la oferta de créditos para VIS descritos en este documento. 2. Solicitar al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, al Ministerio de Protección Social y al Ministerio de Hacienda y Crédito Público la expedición, en el corto plazo, de un decreto que implemente las medidas propuestas para el programa del Subsidio Familiar de Vivienda. 3. Solicitar a la Superintendencia del Subsidio Familiar implementar y vigilar las medidas propuestas para el SFV otorgado por las Cajas de Compensación Familiar. 4. Solicitar al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, en coordinación con el Ministerio de Hacienda y Crédito Público la elaboración de una metodología para la descentralización del proceso de elegibilidad de los municipios y distritos. 5. Solicitar al MHCP adelantar el estudio técnico y jurídico que pueda eventualmente definir, para algunas situaciones especiales, una comisión adicional para microcrédito inmobiliario teniendo en cuenta las características particulares de cada operador y los demás lineamientos presentados en este documento. 6. Solicitar al MAVDT, en coordinación con el MHCP, el DNP y la Superbancaria, la elaboración de un proyecto de Ley que fije las bases para la operación y fortalecimiento del ahorro programado para la vivienda. 7. Solicitar a FINDETER, en la marco de la reglamentación de la línea de redescuento, generar mecanismos de prioridad para la atención de hogares informales beneficiarios del SFV. 8. Solicitar al MHCP y al Fondo Nacional de Garantías implementar las modificaciones propuestas a (Ver documento 74)
Informe al Congreso	<p>Balance General</p> <p>La confianza y las políticas sectoriales han permitido recuperar el</p>

de la
Republica
de Álvaro
Uribe Vélez
Primera
Edición: 20
de julio de
2005
Documento
elaborado
por
el
Departame
nto
Nacional
de
Planeación
-DNP
(Sinergia)

crecimiento Económico

Sin duda, el favorable comportamiento de la inversión dinamizó la demanda interna, pero las políticas sectoriales también han contribuido de manera decisiva al satisfactorio desempeño de sectores como construcción de vivienda, infraestructura y exportaciones. En el sector constructor las medidas encaminadas a dinamizar el mercado de vivienda y los créditos hipotecarios, entre las cuales se incluye el impulso dado a la vivienda de interés social, la implementación de un seguro contra la inflación para créditos hipotecarios en UVR, el mantenimiento de los beneficios tributarios para el ahorro en cuentas AFC y un plan de titularización de cartera hipotecaria, se han reflejado en el crecimiento anual del sector de la construcción superior a 10% durante todo el Gobierno.

Crecimiento económico sostenible y generación de empleo (reactivación económica)

Los recursos asignados a este objetivo en las vigencias 2003, 2004 y 2005 ascienden a \$13,9 billones, de los cuales \$8,9 billones provienen del sector descentralizado y \$5 billones del Presupuesto General de la Nación (PGN). La ejecución de estos recursos muestra que a la fecha se ha comprometido el 62% de los recursos apropiados entre las tres vigencias: entre 2003 y 2004 se comprometió un 91% del total apropiado y en lo que va de 2005 un 18% (cuadro 2.1).

Este nivel de ejecución presupuestal es consistente con el porcentaje de cumplimiento físico de las metas del Gobierno en reactivación económica el cual, en términos acumulados, alcanza un 70%. La mayor parte de las estrategias de este objetivo registran un avance físico superior al 60%. Se destacan los niveles de cumplimiento en sostenibilidad ambiental (90%), política comercial (72%), competitividad y desarrollo (69%), vivienda y construcción (68%), generación de empleo (65%), transporte (63%) e hidrocarburos y minería (60%) (gráfica 2.1).

2. Impulso a la vivienda y la construcción

La reactivación del sector de la construcción es para esta administración uno de los logros más importantes, en particular por su impacto favorable sobre otros sectores y sobre la generación de empleo. En la actualidad el sector de edificaciones se encuentra en un 87% de actividad frente a los niveles de auge de 1994 (gráfica 2.9).

En parte, este resultado se debe a las mejores condiciones de la economía y a las medidas encaminadas a dinamizar el mercado de vivienda y los créditos hipotecarios, así como a devolver la confianza a los agentes económicos en el sector. Estas medidas, que hacen parte de un programa integral de estabilidad para el sector, incluyen además un impulso decidido a la vivienda de interés social⁴, la implementación de un seguro contra la inflación para créditos hipotecarios en UVR, el mantenimiento de los beneficios tributarios para el ahorro en cuentas de Ahorro de Fomento a la construcción (AFC) y un plan de titularización de cartera hipotecaria.

Como consecuencia, desde 2002 la construcción ha registrado un crecimiento

anual superior al 10% en promedio, el cual, hasta 2004, fue jalonado en su mayoría por el crecimiento del PIB de edificaciones. En el primer trimestre de 2005, por primera vez desde 2001, este último experimentó una caída de 2,2%. A pesar de esto, el PIB de la construcción en su conjunto siguió en alza y alcanzó un crecimiento de 10,6% frente al mismo periodo de 2004, jalonado esta vez por las obras civiles, que registraron un crecimiento de 43,6% en ese periodo (gráfica 2.10).

En relación con la actividad del sector edificaciones, a primer trimestre de 2005 las unidades licenciadas presentaron un incremento de 24,9% con respecto al mismo periodo del año anterior (gráfica 2.11). Es importante resaltar que la dinámica de estas licencias se debe en gran parte a la vivienda de interés social (VIS). Las unidades aprobadas VIS presentaron una variación año corrido de 53% frente a un 6,8% de las licencias para vivienda no VIS. Esto permite inferir que si continúan las condiciones actuales el sector mantendrá unos indicadores favorables en el mediano plazo.

Para el periodo 2002 – 2004, las obras iniciadas crecieron en promedio 91% anual en las siete ciudades principales frente al periodo 1998 – 2002, mientras que las obras culminadas, se incrementaron en un 72% anual entre estos mismos dos periodos. Por otra parte las unidades en proceso, presentaron durante el primer trimestre de 2005 un crecimiento de 11,2% respecto al año anterior, llegando a 55.876 unidades. Esto se debió, en mayor medida, al incremento de 14,9% en vivienda no VIS frente al primer trimestre de 2004. Del total de unidades en proceso, el 67% corresponde a viviendas no VIS y el 33% restante a VIS, las cuales mostraron crecimientos de 14,9% y 4,4%, respectivamente (gráfica 2.12).

Según la Encuesta Continua de Hogares del DANE, el impacto del sector de la construcción sobre los niveles de ocupación ha sido creciente desde 2002. Así lo demuestra la evolución de la participación del sector sobre el empleo total que en el primer trimestre de 2005 alcanzó 5,5% (710 mil ocupados), un crecimiento de la ocupación en el sector de 8%, equivalente a cerca de 50 mil ocupados más que los registrados en igual periodo de 2004 (gráfica 2.13).

En cuanto a la financiación de vivienda, se observa un desempeño positivo tanto en los desembolsos como en los indicadores de cartera. La financiación revirtió la tendencia decreciente que traía hasta 2002 y en lo corrido del Gobierno el valor de los créditos ha crecido 19%. Durante 2004 creció 15,2% con respecto al año anterior, llegando a \$1,3 billones, y en el primer trimestre de 2005 creció 25,8% (gráfica 2.14). Así mismo, la cartera hipotecaria registra un mejor comportamiento el cual ha tenido un impacto positivo en los niveles de liquidez del sistema financiero para crédito hipotecario.

Para darle liquidez a la cartera hipotecaria, el Gobierno se propuso impulsar el mecanismo de titularización con el cual se reduce el margen de intermediación debido a que facilita la vinculación entre el sector hipotecario y el mercado de capitales. Dentro del contexto latinoamericano, Colombia ha sido pionero en el uso de este instrumento. En lo corrido del Gobierno se han titularizado \$3,2 billones en diferentes emisiones de cartera hipotecaria, de los cuales más de \$900 mil millones corresponden a cartera improductiva. Este resultado representa un 53% de avance frente a la meta para todo el periodo de Gobierno

de titularizar \$6 billones (cuadro 2.3).

Así mismo, durante 2004 se abrieron 9.988 nuevas cuentas AFC6, y en 2005 se han reportado 4.334 adicionales, equivalentes a 77% y 33% de las metas propuestas para dichos años. Si a estas se agregan los resultados de 2002 y 2003 se alcanza un total de 26.768 cuentas en lo corrido del Gobierno, 53,5% de a meta del cuatrienio. Este resultado ha representado una liquidez futura en recursos destinados a vivienda por más de \$60 mil millones.

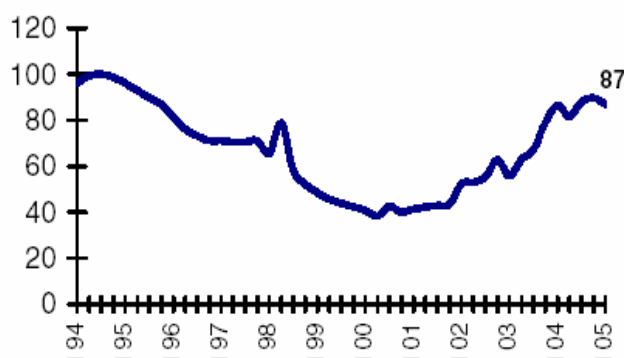
En cuanto al mecanismo de cobertura que protege a los usuarios de créditos contra aumentos inesperados de la inflación, se asignaron 8.830 créditos durante 2004, y en lo corrido de 2005 se han asignado 1.411 adicionales los cuales, sumados a los de 2002 y 2003 conforman un total de 19.490 créditos.

Gráfica 2.9

Índice de actividad del sector edificador

(III trimestre 1994=100)

El sector edificador se encuentra en un 87% de actividad frente a los niveles de auge de 1994



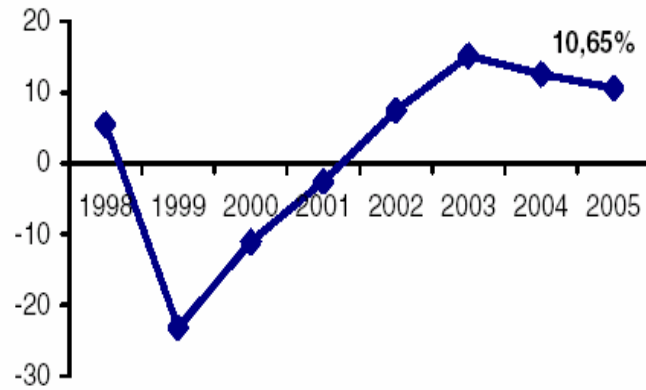
Fuente: DANE; cálculos: DNP - DDUPRE

Gráfica 2.10

PIB trimestral de la Construcción

(% variación anual / I trimestre 1998 - 2005)

En los tres años de Gobierno el PIB del primer trimestre de la construcción ha crecido por encima del 10% anual

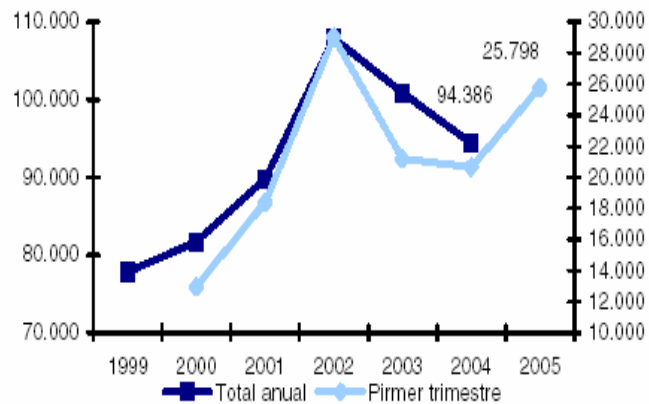


Gráfica 2.11

Licencias de construcción

(enero - diciembre 1999 – 2004 y primer trimestre 2000 – 2005)

El crecimiento de 24,9% en licencias durante el primer trimestre de 2005 es una manifestación de las expectativas favorables de los constructores



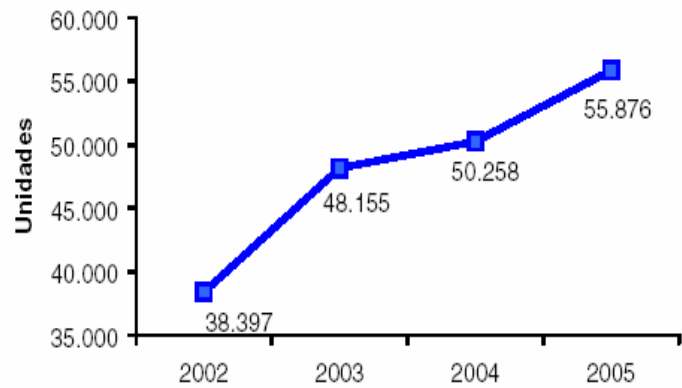
Fuente: DANE

Gráfica 2.12

Unidades en proceso

(I trimestre 2002 – 2004)

Las unidades en proceso vienen creciendo de manera sostenida desde 2002



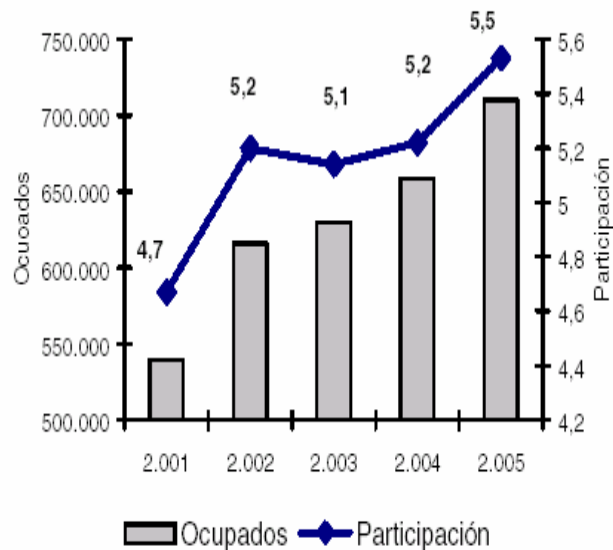
Fuente: DANE; cálculos DNP - Sinergia

Gráfica 2.13

Ocupados en la Construcción

(primer trimestre)

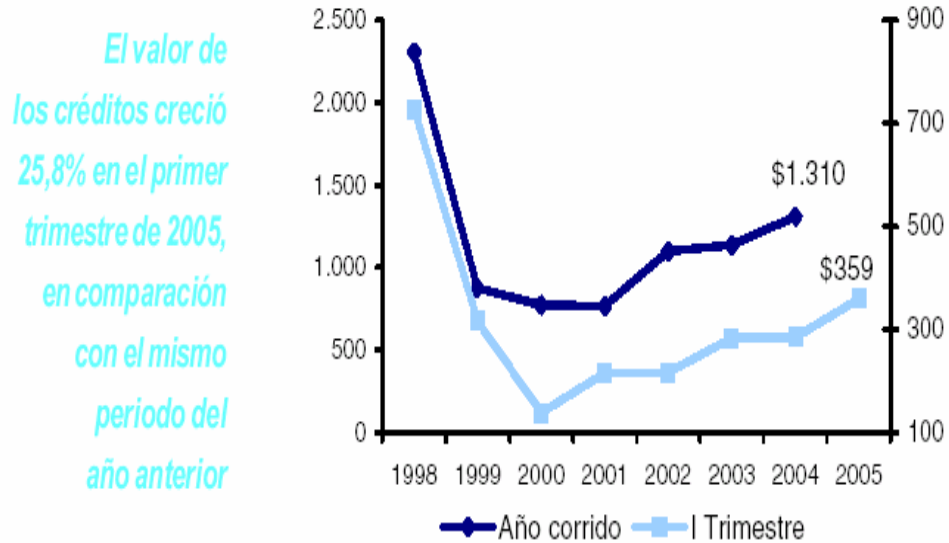
La ocupación en la construcción creció 8% en el primer trimestre de 2005



Fuente: DANE; cálculos: DNP - DDUPRE.

Gráfica 2.14
Financiación de vivienda

(\$ miles de millones)



Fuente: DANE

Cuadro 2.3
Títulos colocados por Titularizadora Colombiana
(\$ millones 2002 - 2004)

Emisión	Fecha de la emision	Cartera vendida
Emisión 2	Nov-02	562.038
Emisión 3	Jun-03	449.061
Emisión 4	Nov-03	319.081
Emisión 5	Nov-04	349.031
Emisión 6	Dic-04	579.813
Tech E-1	Jun-04	445.307
Tech E-2	Sep-04	456.542
Total		3.160.873

Tech: Títulos estructurados de cartera improductiva.

Fuente: Titularizadora Colombiana.

(Ver documento 75)

2.2. Circulares

FECHA	CONTENIDO DE INTERES
Circular Externa No. 007 del 27 de enero de 2000	<p>Con el fin de aclarar algunas dudas que se han presentado a raíz de la entrada en vigencia de la Ley 546 de 1999 y sus decretos reglamentarios, nos permitimos hacer las siguientes precisiones en cuanto al régimen de transición previsto en el Capítulo VIII de la norma.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Redenominación de los créditos: La Ley 546 de 1999 ordena que en el término de tres (3) meses contados a partir de su vigencia, es decir hasta el 23 de marzo del año en curso, todos los créditos que estuvieren denominados en UPAC deberán redenominarse en UVR. Para tal efecto, el Gobierno Nacional determinó, mediante Decreto 2703 de 1999, la equivalencia entre la UVR y la UPAC, indicando que al 31 de diciembre de 1999, último día de existencia de la UPAC, una unidad de poder adquisitivo constante equivalía a 160.7750 unidades de valor real. <p>A partir del 1 de enero de 2000, la Secretaría Técnica del Consejo Superior de Vivienda informa el valor diario de la UVR con base en la metodología recomendada por el CONPES y adoptada por el Gobierno Nacional.</p> <p>En cuanto a los créditos pactados en moneda legal colombiana, por ministerio de la ley, éstos se entenderán por su equivalencia en UVR. Sin embargo, si así lo convienen las partes, estos créditos se podrán mantener, excepcionalmente, en la denominación inicial. En este caso, si tuvieren condiciones distintas a las previstas por la Ley, deberán adecuarse para darle cumplimiento. La nueva ley sólo autoriza créditos en pesos con tasa fija, sistemas de amortización que no capitalicen intereses y posibilidad de prepago sin penalidad alguna. Tasa fija quiere decir que no está referida a ningún indicador, sino que se conozca desde su inicio y no pueda tener cambios. Tasa fija es por ejemplo, a 10 %, a 15%, a 20%, etc, no el DTF, a IPC, etc.</p> <p>Dado que la ley no distingue entre qué parte de la tasa de interés está destinada al mantenimiento del valor del préstamo y cuál remunera el capital, ninguna parte de la tasa puede capitalizarse. Esta decisión implica desde luego, que las primeras cuotas de los créditos denominados en pesos puedan resultar altas y fue esta la razón para que la ley sólo autorizara, excepcionalmente, créditos en moneda legal. De lo contrario, deberán pasarse, por su equivalencia, a UVR.</p> <p>Lo anteriormente expresado se aplica tanto a los créditos de las entidades financieras, como a los otorgados a los deudores individuales de vivienda por el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras -FOGAFIN-, en desarrollo de los decretos de emergencia económica expedidos en el año de 1998.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reliquidación de créditos: Las reliquidaciones y en consecuencia los abonos, deberán efectuarse para todos los créditos de vivienda otorgados por un establecimiento de crédito y que estuvieren vigentes, con cualquier saldo y

al día o en mora, el 31 de diciembre de 1999. Tendrán derecho a beneficiarse con el abono todos los créditos otorgados para una vivienda, pero solamente una vivienda por deudor.

También tendrán derecho a la reliquidación los créditos, que además de cumplir las anteriores condiciones, se subroguen de conformidad con lo previsto en el párrafo 2 del artículo 39, siempre que la persona o personas que se subroguen en el crédito demuestren tener la capacidad de pago adecuada.

4) Proceso de reliquidación

Se toma el saldo del crédito a 31 de diciembre de 1992, o el monto desembolsado si el crédito fuere posterior a dicha fecha, así:

a) Para créditos denominados en UPAC:

i) Si el crédito fue desembolsado con anterioridad al 1 de enero de 1993, se toma el saldo en UPAC a 31 de diciembre de 1992 y se convierte a pesos con base en la cotización de la UPAC en esa fecha. El resultado se divide por el valor en pesos de la UVR correspondiente al 1 de enero de 1993.

ii) Si el crédito fue desembolsado con posterioridad al 1 de enero de 1993, se toma el saldo en UPAC a la fecha del desembolso y se convierte a pesos utilizando la cotización de la UPAC en esa misma fecha. El resultado se divide por el valor en pesos de la UVR de ese día.

a) Para créditos denominados en moneda legal colombiana:

i) Si el crédito fue desembolsado con anterioridad al 1 de enero de 1993, se divide el saldo en pesos a 31 de diciembre de 1992, por el valor en pesos de la UVR el 1 de enero de 1993.

ii) Si el crédito se desembolsó con posterioridad al 1 de enero de 1993, se divide el monto del mismo, en la fecha del desembolso, por el valor en pesos de la UVR de ese día.

El número de UVR resultantes de aplicar lo indicado en los literales a) y b), según sea el caso, constituye el monto o saldo inicial del crédito para efectos de la reliquidación.

La reliquidación se hará a partir dicho monto o saldo inicial, y de ahí en adelante se tomarán uno a uno los pagos realizados por el deudor en cada una de las fechas en que se hicieron, tal como si el crédito efectivamente desde su inicio se hubiera denominado en unidades de valor real. Los pagos se aplicarán teniendo en cuenta lo siguiente:

• **Sistemas de amortización de créditos de vivienda:** De conformidad con la Ley 546 de 1999, la Superintendencia Bancaria deberá aprobar los sistemas de amortización utilizados para los créditos de vivienda individual a largo plazo que se otorguen a partir de la vigencia de la ley, así como de aquellos créditos otorgados con anterioridad a la ley que deban red denominarse en UVR, o excepcionalmente en pesos.

A la fecha la Superintendencia ha aprobado dos sistemas de amortización, cuyas características se describen a continuación:

Sistema de Cuota Constante en UVR (o de amortización gradual en UVR).

Este sistema establece cuotas mensuales fijas en UVR durante toda la vida

	<p>del crédito. Sin embargo, por efecto del ajuste por inflación del valor de la unidad, la cuota mensual es creciente en pesos. En este sistema hay amortización a capital desde el inicio del crédito y en esa medida el saldo en UVR disminuye mes a mes. No obstante, el saldo en pesos aumenta durante aproximadamente las dos terceras partes del plazo, pues en la última etapa de la vida del crédito, el pago de la cuota cubre además de los intereses, el ajuste por inflación.</p> <p>Sistema de Amortización Constante a Capital en UVR. Este sistema consiste en amortizar desde el principio y en forma permanente una cuota constante a capital, que se obtiene dividiendo el valor total del préstamo expresado en UVR por el número de meses previsto para el plazo del crédito. A esta cuota se adicionan los intereses remuneratorios causados sobre el saldo de la deuda para cada período. Dado que la cuota amortiza capital desde el inicio del crédito, la cuota mensual es decreciente en UVR, pero creciente en pesos por efecto de la inflación, a una tasa ligeramente inferior al índice de precios al consumidor. El saldo en pesos aumenta durante aproximadamente la mitad del plazo, por efecto de la inflación. <i>(Ver documento 67)</i></p>
Circular Externa No. 002 del 15 de marzo de 2000	<p>Por la cual se modifica la circular externa no. 001 de 1999 en lo relacionado con las tasas de interés de los créditos de alivios a deudores hipotecarios de vivienda a que se refieren los artículos 11, 12 y 13 del decreto 2331 del 16 de noviembre de 1998.</p> <p>1. Objeto: El objetivo de esta circular es modificar la circular externa No. 001 de 1999 expedida por el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, con el propósito de armonizar dicha circular con lo dispuesto en el artículo 38 de la ley 546 de 1999, en la circular externa 007 de 2000 expedida por la Superintendencia Bancaria de Colombia y en la resolución 01 de 2000 expedida por el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, en el sentido de denominar en Unidades de Valor Real – UVR los créditos de alivio otorgados a deudores hipotecarios para vivienda expresados en Unidades de Poder Adquisitivo Constante – UPAC o en pesos.</p> <p>2. Redenominación de créditos: Los créditos a que se refieren los literales (a) y (b) del numeral tercero de la circular externa 001 de 1999 deberán ser denominados en UVR en un plazo de tres (3) meses contados a partir de la fecha de entrada en vigencia de la Ley 546 de 1999. Para efectos de la reliquidación se debe tomar el saldo del crédito al 31 de diciembre de 1999 y expresarse en Unidades de Valor Real – UVR, con base en el valor publicado en la Resolución No.2896 de 1999 expedida por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.</p> <p>3. Modificaciones:</p> <p>a. El punto iv) del literal a) del numeral 3) de la circular No. 001 de 1999 quedara así: “iv. Tasa: La tasa de interés de los créditos será equivalente a la UVR. Para los créditos de vivienda de interés social será la equivalente a la UVR disminuida en cinco (5) puntos porcentuales.”</p> <p>b. El punto iv) del literal b) del numeral 3) de la circular No. 001 de 1999 quedara así: “iv. Tasa: La tasa de interés de los créditos será equivalente a la UVR</p>

	<p>adicionada en cinco (5) puntos porcentuales. Para los créditos de vivienda de interés social será la equivalente a UVR.” (Ver documento 68)</p>
<p>Circular Externa No. 011 del 4 de marzo de 2002</p>	<p>Modifica el Capítulo II de la Circular Externa No. 100 de 1995, referente a la Gestión del Riesgo de Crédito.</p> <p>Capitulo II (Gestión Del Riesgo De Crédito)</p> <p>Consideraciones Generales: El presente capítulo se estructura considerando que el pilar fundamental de la supervisión bancaria está en la gestión interna del riesgo por parte de las entidades financieras y como tal, está orientado a que se fortalezca esta gestión en el tema del riesgo de crédito, generando una cultura y prácticas de alto nivel técnico en la administración del mismo.</p> <p>Dentro del contexto anterior, este instructivo establece los principios y criterios generales que las entidades vigiladas deben adoptar para mantener adecuadamente evaluados los riesgos crediticios implícitos en los activos de crédito, define las modalidades de crédito, determina las calificaciones que se deben otorgar a tales operaciones según la percepción de riesgo que de las mismas se tenga, establece la periodicidad con que se deben efectuar tales calificaciones, consagra los mecanismos de recalificación, instruye sobre los criterios contables y las provisiones a realizar, sobre el contenido y frecuencia de los reportes a suministrar a la Superintendencia Bancaria y fija los mecanismos de control interno que las entidades deben adoptar para asegurar el adecuado cumplimiento de este instructivo.</p> <p>Es obligación fundamental de las entidades vigiladas mantener permanentemente una adecuada administración del riesgo crediticio, para lo cual deberán desarrollar un Sistema de Administración del Riesgo Crediticio (SARC). Por lo anterior, y en el mismo sentido del capítulo XX de esta circular (Circular Externa 088 de 2000) los órganos de dirección, administración y control de las entidades (Junta Directiva, comités de crédito y de auditoría, alta gerencia, revisores fiscales, auditores externos o internos y en general todas las instancias de gobierno corporativo y control interno) deben establecer políticas claras y precisas que definan los criterios bajo los cuales la organización en general debe evaluar, calificar y controlar los riesgos crediticios de la entidad. Igualmente, tales instancias de gobierno corporativo o de control deben adoptar las políticas y mecanismos necesarios para asegurar el cumplimiento estricto de las instrucciones mínimas que en este capítulo se establecen.</p> <p>Todas las entidades vigiladas deberán presentar a la Superintendencia Bancaria los SARC adoptados por ellas e informar las modificaciones efectuadas sobre los mismos. Esta entidad de control mediante visitas de inspección general o especial, o por cualquier otro medio, los evaluará regularmente y podrá objetarlos en cualquier momento. Para la presentación de estos SARC la Superintendencia Bancaria establecerá fechas límite mediante Carta Circular. El incumplimiento de estas fechas dará lugar a la objeción del SARC.</p> <p>La Superintendencia Bancaria identifica como práctica que pone en peligro la</p>

situación de solvencia o liquidez de las entidades, las fallas en la gestión del riesgo de crédito y por ende la situación de objeción del SARC. En este sentido, la no observancia rigurosa del presente instructivo puede dar lugar a la configuración de las causales indicadas en el numeral 2.3. del artículo segundo del Decreto 2817 de 2000. Lo anterior, sin perjuicio de la aplicación de las demás medidas administrativas y en particular, de las sanciones que de acuerdo con la ley, se deban imponer.

Todas las referencias que en el presente instructivo se hagan a "contratos de crédito", "operaciones activas de crédito", "activos de crédito", "crédito" o "créditos", "cartera de créditos" u "operaciones" debe entenderse que comprenden igualmente a los contratos de leasing que celebren las compañías de financiamiento comercial.

1. Principios y criterios generales para la evaluación del riesgo crediticio en la cartera de créditos

1.1. Riesgo crediticio: En sentido general, el riesgo crediticio es la posibilidad de que una entidad incurra en pérdidas y se disminuya el valor de sus activos, como consecuencia de que sus deudores fallen en el cumplimiento oportuno o cumplan imperfectamente los términos acordados en los contratos de crédito. Toda la cartera de créditos está expuesta a este riesgo, en mayor o menor medida.

2. Información Previa Al Otorgamiento De Un Crédito

Las entidades vigiladas deben velar por el cabal entendimiento por parte del deudor potencial de los términos y condiciones del contrato de crédito. Por lo tanto, en adición a los principios y prácticas anteriores, antes de que el deudor firme los documentos mediante los cuales se instrumente un crédito o manifieste su aceptación, la entidad acreedora debe suministrar debidamente documentada al deudor potencial, como mínimo, la siguiente información:

2.1. Tasa de interés, indicando la periodicidad de pago (vencida o anticipada) y si es fija o variable a lo largo de la vida del crédito. Si la tasa es variable, debe quedar claro cuál es el índice al cual quedará atada su variación. Adicionalmente, se debe indicar su equivalente en tasa efectiva anual.

2.2. La base de capital sobre la cual se aplicará la tasa de interés.

2.3. Tasa de interés de mora.

2.4. Las comisiones y recargos que se aplicarán.

2.5. El plazo del préstamo (periodos muertos, de gracia, etc.).

2.6. Condiciones de prepago.

2.7. Los derechos de la entidad acreedora en caso de incumplimiento por parte del deudor.

2.8. Los derechos del deudor, en particular los que se refieren al acceso a la información sobre la calificación de riesgo de sus obligaciones con la entidad acreedora, de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 7.5 de este capítulo.

2.9. En general, toda la información que resulte relevante y necesaria para facilitar la adecuada comprensión del alcance de los derechos y obligaciones del acreedor y los mecanismos que aseguren su eficaz ejercicio.

3. Modalidades de Crédito

	<p>Para propósitos de información, evaluación del riesgo crediticio, aplicación de normas contables y constitución de provisiones, entre otras, la cartera de créditos se clasifica en las siguientes cuatro modalidades: Vivienda, Consumo, Microcrédito y Comercial (que comprende los créditos ordinario, preferencial y de tesorería). Esto sin perjuicio que dentro de las metodologías internas las anteriores modalidades se puedan subdividir.</p> <p>3.1. Créditos de vivienda: Son créditos de vivienda, independientemente del monto, aquéllos otorgados a personas naturales destinados a la adquisición de vivienda nueva o usada, o a la construcción de vivienda individual.</p> <p>De acuerdo con la Ley 546 de 1999, estos créditos deben tener las siguientes características:</p> <p>3.1.1. Estar denominados en UVR o en moneda legal.</p> <p>3.1.2. Estar amparados con garantía hipotecaria en primer grado, constituida sobre la vivienda financiada.</p> <p>3.1.3. El plazo de amortización debe estar comprendido entre cinco (5) años como mínimo y treinta (30) años como máximo.</p> <p>3.1.4. Tener una tasa de interés remuneratoria, la cual se aplica sobre el saldo de la deuda denominada en UVR o en pesos, según si el crédito está denominado en UVR o en moneda legal, respectivamente. La tasa de interés remuneratoria será fija durante toda la vigencia del crédito, a menos que las partes acuerden una reducción de la misma y deberá expresarse únicamente en términos de tasa anual efectiva. Los intereses se deben cobrar en forma vencida y no pueden capitalizarse.</p> <p>3.1.5. El monto del crédito podrá ser hasta del setenta por ciento (70%) del valor del inmueble. Dicho valor será el precio de compra o el de un avalúo técnicamente practicado dentro de los seis (6) meses anteriores al otorgamiento del crédito. En los créditos destinados a financiar vivienda de interés social, el monto del préstamo podrá ser hasta del ochenta por ciento (80%) del valor del inmueble.</p> <p>3.1.6. La primera cuota del crédito no podrá representar más del treinta por ciento (30%) de los ingresos familiares, los cuales están constituidos por los recursos que puedan acreditar los solicitantes del crédito, siempre que exista entre ellos relación de parentesco o se trate de cónyuges o compañeros permanentes. Tratándose de parientes deberán serlo hasta el segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y único civil.</p> <p>3.1.7. Los créditos podrán prepagarse total o parcialmente en cualquier momento sin penalidad alguna. En caso de prepagos parciales, el deudor tendrá derecho a elegir si el monto abonado disminuye el valor de la cuota o el plazo de la obligación.</p> <p>3.1.8. Los inmuebles financiados deben estar asegurados contra los riesgos de incendio y terremoto. (Ver documento 69)</p>
--	---

3. Jurisprudencia

FECHA	CONTENIDO DE INTERES

<p>Sentencia C-383 del 27 de mayo de 1999</p>	<p>Magistrado Ponente: Dr. Alfredo Beltrán Sierra</p> <p>Demandante: Andrés Quintero Pubiano</p> <p>Problema Jurídico: Demanda de inconstitucionalidad contra el artículo 16 (parcial) de la Ley 31 de 1992. "Por la cual se dictan las normas a las que deberá sujetarse el Banco de la República para el ejercicio de sus funciones, el gobierno para señalar el régimen de cambio internacional, para la expedición de los estatutos del banco y para el ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control del mismo, se determinan las entidades a las cuales pasarán los fondos de Fomento que administra el banco y se dictan otras disposiciones".</p> <p>VIII. Decisión.</p> <p>En mérito de lo expuesto, la Corte Constitucional de la República de Colombia, administrando justicia en nombre del pueblo y por mandato de la Constitución,</p> <p>Resuelve: Declárase INEXEQUIBLE la expresión "procurando que ésta también refleje los movimientos de la tasa de interés en la economía", contenida en el literal f) del artículo 16 de la Ley 31 de 1992.</p> <p>Cópiese, notifíquese, publíquese, cúmplase e insértese en la Gaceta de la Corte Constitucional. (Ver documento76)</p>
<p>Sentencia C- 700 de 16 de septiembre de 1999</p>	<p>Magistrado Ponente: Dr. José Gregorio Hernández Galindo</p> <p>Demandante: Humberto de Jesús Longas Londoño</p> <p>Problema Jurídico: Demanda de inconstitucionalidad contra los artículos 18, inciso 1; 21, numerales 1, 2 y 3; 23, numeral 3; 134; 137, numerales 1 y 3; y 138, numerales 1 y 3, del Decreto Extraordinario 663 de 1993 o Estatuto Orgánico del Sistema Financiero; 2.1.2.3.2 (parcial) ; 2.1.2.3.3; 2.1.2.3.4; 2.1.2.3.5; 2.1.2.3.6; 2.1.2.3.7; 2.1.2.3.12; 2.1.2.3.13; 2.1.2.3.14; 2.1.2.3.15; 2.1.2.3.16; 2.1.2.3.19 (parcial); 2.1.2.3.21 (parcial); 2.1.2.3.22; 2.1.2.3.23; 2.1.2.3.24; 2.1.2.3.25; 2.1.2.3.26; y 4.3.0.0.1 (parcial) del Decreto Extraordinario 1730 de 1991, que corresponde a las siguientes normas que les dieron origen como reglamentos constitucionales autónomos: artículos 3, 11, 13, 15, 16, 17, 18 y 20 del Decreto Autónomo 677 de 1972; artículos 1, 2 y 14 del Decreto Autónomo 678 de 1972; artículos 1 al 10 del Decreto Autónomo 1229 de 1972; artículo 5 del Decreto Autónomo 1269 de 1972, y artículo 1 del Decreto Autónomo 1127 de 1990.</p> <p>Decisión: Con fundamento en las precedentes motivaciones, la Corte Constitucional de la República de Colombia, en Sala Plena, oído el concepto del Ministerio Público y cumplidos los trámites previstos en el Decreto 2067 de 1991, administrando justicia en nombre del pueblo y por mandato de la Constitución,</p>

	<p>Resuelve: Primero.- Declárase INHIBIDA para resolver acerca de la constitucionalidad de los decretos autónomos 677, 678, 1229 y 1269 de 1972, y 1127 de 1990, por carencia actual de objeto.</p> <p>Segundo.- Declárase INHIBIDA para resolver acerca de la exequibilidad del Decreto 1730 de 1991, ya excluido del ordenamiento jurídico, con excepción de los artículos 2.1.2.3.22 a 2.1.2.3.26, inclusive, los cuales se declaran INEXEQUIBLES.</p> <p>Tercero.- Decláranse INEXEQUIBLES en su totalidad los siguientes artículos del Decreto 663 de 1993 (Estatuto Orgánico del Sistema Financiero), que estructuraban el sistema UPAC: 18, 19, 20, 21, 22, 23, 134, 135, 136, 137, 138, 139 y 140.</p> <p>Cuarto.- Los efectos de esta Sentencia, en relación con la inejecución de las normas declaradas inconstitucionales, se difieren hasta el 20 de junio del año 2000, pero sin perjuicio de que, en forma inmediata, se dé estricto, completo e inmediato cumplimiento a lo ordenado por esta Corte en Sentencia C-383 del 27 de mayo de 1999, sobre la fijación y liquidación de los factores que inciden en el cálculo y cobro de las unidades de poder adquisitivo constante UPAC, tal como lo dispone su parte motiva, que es inseparable de la resolutive y, por tanto obligatoria.</p> <p>Cópiese, notifíquese, comuníquese, insértese en la Gaceta de la Corte Constitucional, cúmplase y archívese el expediente. <i>(Ver documento 77)</i></p>
<p>Sentencia C 747 del 6 de octubre de 1999</p>	<p>Magistrado ponente: doctor Alfredo Beltrán Sierra.Ref: Expediente D-2421</p> <p>Demandante: Emperatriz Castillo Burbano.</p> <p>Problema Jurídico: Demanda de inconstitucionalidad en contra del numeral 1 (parcial) del artículo 121 y numeral 1 (parcial) y 2 (parcial) del artículo 134 del decreto ley 663 de 1993.</p> <p>VII. Decisión: Por lo expuesto, la Corte Constitucional, administrando justicia en nombre del pueblo y por mandato de la Constitución,</p> <p>Resuelve : Primero.- ESTÉSE a lo resuelto en la Sentencia C-700 del dieciséis (16) de septiembre de mil novecientos noventa y nueve (1999), en la cual se declaró la inexequibilidad del artículo 134 del Decreto Ley 0663 de 1993.</p> <p>Segundo.- DECLÁRASE la inexequibilidad del numeral tercero del artículo 121 del Decreto Ley 0663 de 1993, así como la de la expresión "que contemplen la capitalización de intereses" contenida en el numeral primero de la norma en mención, únicamente en cuanto a los créditos para la financiación de vivienda a largo plazo, inexequibilidad cuyos efectos se difieren hasta el 20 de junio del año 2000, como fecha límite para que el Congreso expida la ley marco correspondiente.</p>

	(Ver documento78)
Sentencia C-955 del 26 de julio de 2000	<p>Magistrado Ponente: Dr. José Gregorio Hernández Galindo</p> <p>Demandantes: Alejandro Baquero Nariño y Humberto de Jesús Longas Londoño</p> <p>Decisión: Con fundamento en las consideraciones expuestas, la Sala Plena de la Corte Constitucional, administrando justicia en nombre del pueblo y por mandato de la Constitución,</p> <p>Resuelve:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La Corte se declara INHIBIDA para resolver de fondo sobre la constitucionalidad de la Ley 550 de 1999, por ineptitud sustancial de la demanda. 2. Declárase EXEQUIBLE la Ley 546 de 1999, "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", en cuanto, por los cargos formulados, el Congreso no incurrió en vicios de trámite. 3. Con las excepciones previstas en esta Sentencia, declárase EXEQUIBLE la Ley 546 de 1999, en cuanto, al establecer el marco de la actividad financiera en materia de vivienda, se ajustó a las prescripciones del artículo 150, numeral 19, literal d) de la Constitución. 4. Declárase EXEQUIBLE el artículo 1 de la Ley 546 de 1999, pero en el entendido de que las entidades que otorguen créditos de vivienda deben hallarse sometidas al control, vigilancia e intervención por el Estado, y de que en los préstamos que otorguen debe garantizarse la democratización del crédito y la efectividad del derecho a una vivienda digna mediante sistemas adecuados de financiación a largo plazo. Bajo cualquiera otra interpretación, se declara INEXEQUIBLE. 5. Declárase EXEQUIBLE, en los términos de esta Sentencia, el artículo 2 de la Ley 546 de 1999. 6. Declárase EXEQUIBLE el artículo 3 de la Ley 546 de 1999, salvo las expresiones que a continuación se transcriben, las cuales se declaran INEXEQUIBLES: "...cuyo valor se calculará de conformidad con la metodología que establezca el Consejo de Política Económica y Social, Conpes. Si el Conpes llegare a modificar la metodología de cálculo de la UVR, esta modificación no afectará los contratos ya suscritos, ni los bonos hipotecarios o títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria de vivienda ya colocados en el mercado. <p>El Gobierno Nacional determinará la equivalencia entre la UVR y la Unidad de Poder Adquisitivo Constante, UPAC, así como el régimen de transición de la UPAC a la UVR".</p> <p>La exequibilidad de este precepto se declara en el entendido de que la Junta</p>

Directiva del Banco de la República deberá proceder, una vez comunicada esta Sentencia, a establecer el valor de la UVR, de tal manera que ella incluya exclusiva y verdaderamente la inflación, como tope máximo, sin elemento ni factor adicional alguno, correspondiendo exactamente al IPC. Bajo cualquiera otra interpretación o aplicación, la norma se declara **INEXEQUIBLE**.

7. Declárase **EXEQUIBLE** el artículo 4 de la Ley 546 de 1999.

8. Decláranse **INEXEQUIBLES**, en el inciso final del artículo 6 de la Ley 546 de 1999, las expresiones "a quien le corresponderá entre sus funciones, la de calcular y divulgar el valor diario de la Unidad de Valor Real".

9. Declárase **EXEQUIBLE**, en los términos de esta Sentencia, el artículo 7 de la Ley 546 de 1999, excepto la expresión "temporal", contenida en su numeral 7, que se declara **INEXEQUIBLE**.

La **EXEQUIBILIDAD** de este precepto se declara en el entendido de que las funciones confiadas al Consejo Superior de Vivienda son únicamente de asesoría.

10. Declárase **EXEQUIBLE** el artículo 16 de la Ley 546 de 1999, en cuanto, al expedirlo, el Congreso no invadió la órbita de funciones del Gobierno.

11. Decláranse **EXEQUIBLES** los artículos 26, 27, 29, 31, 32 y 33 de la Ley 546 de 1999, en cuanto al expedirlos, el Congreso no invadió la órbita de funciones del Gobierno ni de otro órgano del Poder Público.

12. Decláranse **EXEQUIBLES** los artículos 35, 36 y 37 de la Ley 546 de 1999, en cuanto, al expedirlos, el Congreso no invadió la órbita del Ejecutivo.

13. Declárase **EXEQUIBLE**, con las salvedades y condicionamientos aquí previstos, el artículo 17 de la Ley 546 de 1999.

La **EXEQUIBILIDAD** de este precepto se declara únicamente si se lo entiende y aplica bajo las siguientes condiciones:

-El numeral 2 sólo es **EXEQUIBLE** en el entendido de que la tasa de interés remuneratoria a que se refiere no incluirá el valor de la inflación, será siempre inferior a la menor tasa real que se esté cobrando en las demás operaciones crediticias en la actividad financiera, según certificación de la Superintendencia Bancaria, y su máximo será determinado por la Junta Directiva del Banco de la República, conforme a lo resuelto por la Corte Constitucional, en sentencias C-481 del 7 de julio de 1999 y C-208 del 1 de marzo de 2000.

-Una vez se comunique el presente fallo, y la Junta Directiva del Banco de la República proceda a fijar la tasa máxima de interés remuneratorio, la norma legal, con el condicionamiento que precede, se aplicará de manera obligatoria e inmediata tanto a los créditos nuevos como a los ya otorgados.

Los créditos que se encuentren vigentes al momento de la comunicación de esta providencia y en los cuales hubieren sido pactados intereses superiores al máximo que se fije, deberán reducirse al tope máximo indicado, que será aplicable a todas las cuotas futuras.

-Los intereses remuneratorios se calcularán sólo sobre los saldos insolutos del capital, actualizados con la inflación.

-El numeral 6 sólo es **EXEQUIBLE** en el entendido de que las expresiones "primera cuota" se refieren no solamente a la primera del préstamo, sino también a la primera que se pague luego de una reestructuración del crédito, de conformidad con el artículo 20 de la Ley 546 de 1999.

-El numeral 7 se declara **EXEQUIBLE** únicamente si se entiende que la Superintendencia Bancaria no podrá aprobar ningún plan de amortización en materia de financiación de vivienda en cuya virtud en las cuotas mensuales sólo se paguen intereses. En todas las cuotas, desde la primera, tales planes deben contemplar amortización a capital, con el objeto de que el saldo vaya disminuyendo, sin que ello se pueda traducir en ningún caso en incremento de las cuotas que se vienen pagando, para lo cual, si es necesario, podrá ampliarse el plazo inicialmente pactado.

-En las cuotas mensuales, si así lo quiere el deudor, se irá pagando la corrección por inflación a medida que se causa.

Bajo cualquiera otra interpretación, estos numerales se declaran **INEXEQUIBLES**.

14. Declárase **EXEQUIBLE** el artículo 18 de la Ley 546 de 1999.

15. En los términos de esta Sentencia, declárase **EXEQUIBLE** el artículo 19 de la Ley 546 de 1999.

16. Declárase **EXEQUIBLE** el artículo 20 de la Ley 546 de 1999, en el entendido de que la reestructuración del crédito pedida por el deudor dentro de los dos primeros meses de cada año, si hay condiciones objetivas para ello, debe ser aceptada y efectuada por la institución financiera. En caso de controversia sobre tales condiciones objetivas, decidirá la Superintendencia Bancaria. Bajo cualquiera otra interpretación, el artículo se declara **INEXEQUIBLE**.

17. Declárase **EXEQUIBLE** el artículo 21 de la Ley 546 de 1999.

18. Declárase **EXEQUIBLE** el artículo 25 de la Ley 546 de 1999, en el entendido de que también son aplicables a los constructores los condicionamientos que en este Fallo se hacen sobre la constitucionalidad del artículo 17 de la misma Ley, pagarán también los intereses más bajos, y el Gobierno, al desarrollar la Ley, deberá fijar condiciones especiales para sus créditos, en cuanto incidan en los costos de la construcción, todo lo cual deberá reflejarse en los precios de venta de las viviendas.

19. Declárase **EXEQUIBLE** el parágrafo del artículo 28 de la Ley 546 de 1999, en el entendido de que de la tasa prevista deberá deducirse la inflación y, en lo sucesivo, cuando ya el tope señalado pierda vigencia, será la Junta Directiva del Banco de la República, de conformidad con sus facultades constitucionales y legales, la autoridad competente para los efectos de fijar las condiciones de financiación de créditos de vivienda de interés social, las cuales deben ser las más adecuadas y favorables, a fin de que consulten la capacidad de pago de los deudores y protejan su patrimonio familiar, también bajo el entendido de que la tasa real de interés remuneratorio no comprenderá la inflación y será inferior a la vigente para los demás créditos de vivienda.

20. Declárase **EXEQUIBLE**, en lo relativo al cargo examinado, esto es, en cuanto no vulneró el artículo 338 de la Constitución, el numeral 1 del artículo 48 de la Ley 546 de 1999.

	<p>21. Declárase EXEQUIBLE, en los términos de esta Sentencia, el artículo 38 de la Ley 546 de 1999, con excepción de las expresiones "según la equivalencia que determine el Gobierno Nacional", de su primer inciso, e "Igualmente, a elección del deudor, se podrán denominar las cuentas de ahorro y demás pasivos, en UVR o en pesos", de su parágrafo, que se declaran INEXEQUIBLES.</p> <p>22. Declárase EXEQUIBLE el artículo 39 de la Ley 546 de 1999, con excepción de las expresiones "dentro de los tres (3) meses siguientes a la vigencia de la presente Ley, y", del parágrafo 2, que se declaran INEXEQUIBLES.</p> <p>23. En los términos de esta providencia, declárase EXEQUIBLE el artículo 40 de la Ley 546 de 1999.</p> <p>24. Declárase EXEQUIBLE, en los términos de esta Sentencia, el artículo 41 de la Ley 546 de 1999, y sus parágrafos 1, 2 y 3, con excepción de las expresiones "que se encuentren al día el último día hábil bancario del año 1999", del numeral 1, "que estuvieren al día el 31 de diciembre de 1999", "o en la forma que lo determine el Gobierno Nacional", del numeral 3, y "en los términos que determine el Gobierno Nacional", del parágrafo 1, que se declaran INEXEQUIBLES.</p> <p>25. Declárase EXEQUIBLE el artículo 42, con excepción de las frases "siempre que el deudor manifieste por escrito a la entidad financiera su deseo de acogerse a la reliquidación del crédito, dentro de los noventa (90) días siguientes a la vigencia de la Ley", de su inciso primero; "cumplido lo anterior", de su inciso 2; y, en el parágrafo 3, las frases "que dentro de los noventa (90) días siguientes a la entrada en vigencia de la presente Ley decidan acogerse a la reliquidación de su crédito hipotecario", "dentro del plazo", y "si dentro del año siguiente a la reestructuración del crédito el deudor incurriere nuevamente en mora, los procesos se reiniciarán a solicitud de la entidad financiera y con la sola demostración de la mora, en la etapa en que se encontraban al momento de la suspensión, y previa actualización de su cuantía", que se declaran INEXEQUIBLES.</p> <p>Cópiese, notifíquese, comuníquese, insértese en la Gaceta de la Corte Constitucional, cúmplase y archívese el expediente. (Ver documento 79)</p>
<p>Sentencia C - 1140 del 30 de agosto del 2000</p>	<p>Magistrado Ponente: Dr. José Gregorio Hernández Galindo</p> <p>Actores: Sixto Acuña Acevedo, Fernando Salazar Escobar, Rafael Bohorquez Silva, Armando Arciniegas Niño, Myriam Bustos S., Pablo Bustos Sánchez, Darío Platarrueda Vanegas, María Consuelo Romero Millán, Felipe Rincón Salgado y Luis Armando Montoya Munévar</p> <p>Demandas de inconstitucionalidad contra la Ley 546 de 1999</p> <p>RESUELVE: Primero.- ESTESE A LO RESUELTO por la Corte en la Sentencia C-955 del 26 de julio de 2000, en lo relacionado con la exequibilidad de los artículos 1, 2, 3, 4, 6 -inciso final-, 7, 17, 18, 19, 20, 21, 25, 28 -parágrafo-, 38, 39, 40, 41 y 42 de la Ley 546 de 1999. Segundo.- La Corte se INHIBE de proferir Fallo de fondo sobre la</p>

	<p>constitucionalidad o inconstitucionalidad del artículo 509 del Código de Procedimiento Civil, por ausencia de cargos.</p> <p>Tercero.- ESTESE A LO RESUELTO por la Corte en la aludida Sentencia, en lo referente a los cargos que sobre vicios de forma han sido formulados por los demandantes.</p> <p>Cuarto.- Decláranse EXEQUIBLES, en los términos de esta Sentencia, los artículos 43, 44 y 45 de la Ley 546 de 1999.</p> <p>Quinto.- Decláranse INEXEQUIBLES los artículos 35, 36 y 37 acusados, y, por unidad normativa, la frase "o se someta el incumplimiento a la justicia arbitral en los términos establecidos en la correspondiente cláusula compromisoria".</p> <p>Cópiese, notifíquese, comuníquese, insértese en la Gaceta de la Corte Constitucional, cúmplase y archívese el expediente.</p> <p><i>(Ver documento 80)</i></p>
--	--

4. Legislación Extranjera

4.1 Leyes

FECHA	CONTENIDO DE INTERES
Chile Decreto Supremo No. 132 del 30 de agosto de 2003	<p>Reglamento del Sistema de Financiamiento Urbano Compartido</p> <p>Artículo 1. El presente reglamento complementa las normas necesarias para el funcionamiento del Sistema de Financiamiento Urbano Compartido, creado por Ley No. 19.865, en adelante Ley de FUC, conforme al cual los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización, en adelante los SERVIU, y las Municipalidades podrán convenir con terceros contratos de participación, destinados a la adquisición de bienes o a la ejecución, operación y mantención de obras urbanas, a cambio de una contraprestación consistente en otorgarles derechos sobre bienes muebles o inmuebles y/o la explotación de uno o más inmuebles u obras.</p> <p>Artículo 2. Este reglamento regulará y formará parte integrante de los contratos de participación que celebren los SERVIU y las Municipalidades conforme a la Ley de FUC, debiendo estos organismos ceñirse para ello a las políticas, planes y programas que les son aplicables en esta materia.</p> <p>Artículo 3. Los contratos de participación a celebrarse comprenden la prestación que el tercero adjudicatario efectuará al SERVIU o Municipio, según sea el caso, recibiendo a cambio, la contraprestación con que el organismo le retribuirá, conforme a la combinación y equivalencia fijada en las bases de la licitación y en la oferta del adjudicatario.</p> <p>La prestación consiste en el conjunto de obras, acciones, bienes o dinero determinada en las bases de la licitación, conforme a lo establecido en el artículo 6° de la Ley de FUC, que el adjudicatario de la licitación entrega al SERVIU o Municipio, según proceda, con miras a obtener la contraprestación correspondiente.</p>

La contraprestación consiste en el conjunto de obras, acciones o bienes establecida en las bases de la licitación conforme al artículo 7° de la Ley de FUC, que el SERVIU o el Municipio entregará al adjudicatario a cambio de la prestación comprometida.

Artículo 4. En las bases de la licitación se establecerá, con el propósito de que exista la debida equivalencia entre lo que las partes reciben, la prestación mínima que el organismo licitante está dispuesto a aceptar a cambio de la contraprestación ofrecida o cual es la contraprestación máxima que está dispuesto a entregar a cambio de la prestación que solicita.

Artículo 5. Conforme al artículo 6° de la Ley de FUC, los organismos señalados en el artículo 1° de este decreto podrán recibir del participante una o más de las siguientes prestaciones, según se haya establecido en las bases de la licitación:
La ejecución, la operación o la mantención total o parcial de una obra por un período determinado;
La entrega en propiedad de uno o más bienes inmuebles;
La entrega en propiedad de uno o más bienes muebles que estén destinados a los fines del contrato de participación;
El uso o goce, por un período determinado, de uno o más bienes inmuebles;
El uso o goce, por un período determinado, de uno o más bienes muebles que estén destinados a los fines del contrato de participación, y
Una suma de dinero, adicionalmente a una o más de las anteriores

Artículo 6. Conforme al artículo 7° de la Ley de FUC los organismos señalados en el artículo 1° de este decreto podrán entregar al participante una o más de las siguientes contraprestaciones, según se establezca en las bases de la licitación:

La explotación total o parcial de uno o más bienes u obras por un período determinado, pudiendo percibir los beneficios de la explotación;
El derecho al uso o goce de uno o más bienes muebles o inmuebles por un período determinado, y
La entrega en propiedad de uno o más bienes muebles o inmuebles.

Artículo 7. Los contratos de participación celebrados por los SERVIU se registrarán por :

El D.L. N° 1.305, de 1976, que reestructura el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
El D.S. N° 355, (V. y U.), de 1976, Reglamento Orgánico de los SERVIU;
La Ley N° 19.865, Ley de FUC;
El presente reglamento;
Las bases de licitación y sus aclaraciones, y
La oferta presentada por el participante adjudicatario.

Tratándose de contratos de participación celebrados por Municipalidades se aplicarán las siguientes disposiciones:

Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, cuyo texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado fue fijado por el D.F.L. N°

1/19.704, del Interior, de 2002;
La Ley N° 19.865, Ley de FUC;
El presente reglamento, con excepción de sus Títulos V y VII;
Las bases de licitación y sus aclaraciones, y
La oferta presentada por el participante adjudicatario.

En caso de discrepancia entre las bases y la oferta, primarán aquéllas, a menos que ésta sea más ventajosa, circunstancia que será calificada por el Director del SERVIU o por el Alcalde, según proceda.

Artículo 8. Para la acertada interpretación del presente reglamento, se estará a la definición que a continuación se da para cada uno de los siguientes conceptos:

Adjudicatario: El licitante que se adjudicó la propuesta.

Bases de licitación: Conjunto de normas y especificaciones administrativas, técnicas y económicas, elaboradas por el SERVIU o el Municipio, según corresponda, que fija las condiciones del llamado a licitación y que forman parte integrante del contrato de participación.

Conservación o mantención: Corresponde a las reparaciones necesarias de las obras o instalaciones construidas por el adjudicatario o preexistentes en el área, con el propósito de que éstas mantengan o recuperen el nivel de servicio para el que fueron proyectadas, tanto en su cantidad como en su calidad. También se entienden incluidas dentro de este concepto las medidas preventivas necesarias para que no se deterioren las obras o instalaciones.

Contraprestación: Conjunto de obras, acciones o bienes que el organismo licitante entregará al adjudicatario de una licitación, en compensación a la prestación que este último entregará producto de la licitación, y que deberá ceñirse a lo establecido en el artículo 7° de la Ley de FUC.

Costo total de la obra: Todos aquellos desembolsos que, directa o indirectamente, son necesarios para la construcción de la obra.

Financista (s): Persona natural o jurídica que permite y facilita al participante, sea a través de créditos directos, sea con fianzas, avales, garantías o cualquiera otra caución, el financiamiento de una determinada obra urbana por el sistema de la Ley de FUC.

Fuerza mayor: El imprevisto a que no es posible resistir, conforme al artículo 45 del Código Civil.

Grupo licitante: Conjunto de personas naturales o jurídicas que se presentan a una licitación acompañando una sola oferta.

Idea de Iniciativa Privada: Proposición de un particular conforme a lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley de FUC, para la ejecución de obras y acciones relativas a obras urbanas.

Inspector: Funcionario del SERVIU, encargado de la inspección del contrato y de vincular al adjudicatario con el organismo licitante en lo que al contrato de participación concierne.

Licitante u oferente: Persona natural o jurídica, o grupo de ellas, que se presenta a una licitación, según lo establecido en el presente reglamento y en las respectivas bases de licitación.

Oferta: El conjunto de documentos que forman las ofertas técnica y económica del licitante, incluida la documentación complementaria y los antecedentes generales.

Organismo Licitante: SERVIU o Municipio, según corresponda, que llama a licitación.

Precalificado: Persona natural o jurídica o conjunto de ellas, interesada en otorgar una prestación por el sistema de la Ley de FUC, que ha cumplido los requisitos establecidos por las bases para su precalificación.

Premio en la evaluación de la oferta: Puntaje adicional que podrá obtener el proponente de una idea de iniciativa privada que se licita por el Sistema de Financiamiento Urbano Compartido.

Prestación: Conjunto de obras, acciones, bienes o dinero que el organismo licitante recibirá del adjudicatario de una licitación, con el fin de contribuir al desarrollo urbano, dentro de sus planes y programas y que deberá ceñirse a lo establecido en el artículo 6° de la Ley de FUC.

Proponente/postulante: Cualquier persona natural o jurídica que proponga a un SERVIU o Municipio proyectos susceptibles de realizarse por el Sistema.

Sobres de oferta: Sobre, paquete, bulto u otro envoltorio en que son entregadas separadamente la oferta técnica y la económica en las condiciones determinadas por las bases de licitación.

Artículo 92. Los SERVIU y los Municipios son competentes para celebrar contratos de participación, salvo el caso en que el contrato involucre obras o bienes que estén entregadas a la competencia de otro Ministerio, servicio público, Municipio, empresa pública o cualquier otro organismo integrante de la Administración del Estado.

En estos casos, conforme al artículo 5° de la Ley de FUC dichos entes públicos podrán otorgar mandato al SERVIU o al Municipio, según corresponda, destinando tales obras o bienes a la celebración de un contrato de participación, regido por la Ley de FUC. En estos casos se entenderá incluido en dicho convenio la totalidad del estatuto jurídico de dicha ley, esto es, tanto el procedimiento de licitación y adjudicación, las prestaciones y contraprestaciones como las facultades, derechos y obligaciones que emanan de la referida ley.

El mandato deberá ser otorgado antes del llamado a licitación, y en él se deberá establecer a quién corresponde sufragar los gastos de la licitación y adjudicación, así como asumir las obligaciones económicas derivadas del contrato de participación.

En todo caso, la entidad pública que otorgó el mandato deberá aprobar las bases de licitación con anterioridad al llamado a licitación. Si dentro de los 30 días corridos desde el ingreso de las bases en las oficinas de dicho organismo, no se reciben observaciones en la oficina de partes del SERVIU o del Municipio, según corresponda, se entenderán aprobados los documentos de licitación por parte del organismo mandante respectivo.

Tratándose de proyectos tipo 2 comprendidos en las categorías D y E, se aplicará lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 24 de este reglamento.

Artículo 93. Una vez protocolizada la resolución de adjudicación del contrato de participación, será pública toda la documentación relevante para la ejecución de dicho contrato, esto es, las bases de licitación, los anteproyectos, proyectos y

	<p>demás estudios e informes aportados por el SERVIU o el Municipio a los licitantes, la oferta del adjudicatario y las actas de evaluación. El organismo licitante deberá poner estos antecedentes a disposición de quienes tengan interés en conocerlos dando las facilidades necesarias para su reproducción, con cargo a los interesados. El mismo procedimiento se aplicará en el caso de los convenios complementarios y demás modificaciones a los contratos de participación.</p> <p>Las bases de licitación podrán exigir al adjudicatario mantener, durante el período de construcción, una o más oficinas de información a los usuarios, para los efectos de poner a disposición de éstos o de las personas que tengan interés en el proyecto, los antecedentes destacados de la obra, tales como sus características, cronograma del proyecto, sistema de cobro, entre otros. Todo ello conforme lo establezcan las bases de licitación. En casos excepcionales y en función de las características de la obra, dicha obligación podrá establecerse para la etapa de explotación.</p> <p>Las bases de licitación podrán establecer obligaciones especiales al adjudicatario relativas a la difusión de la obra, las tarifas u otras relacionadas. Estas obligaciones de difusión podrán cumplirse a través de la distribución de folletos impresos, letreros o paneles en la obra, publicaciones en medios de prensa u otros. Las bases podrán indicar, además, la oportunidad en que deben efectuarse dichas actividades de difusión.</p> <p>Artículo 94. Las bases de licitación podrán establecer los procedimientos que el adjudicatario deberá observar para atender las consultas o reclamos de los usuarios. Entre otras podrán señalar las instancias de recepción de las mismas, su forma y plazo de presentación, la forma, plazo y modo de las respuestas del adjudicatario y las sanciones en caso de incumplimiento. Dichas sanciones podrán consistir en pagos o compensaciones en favor de los afectados. El organismo licitante podrá establecer, de manera general o para cada obra, instancias de recepción de consultas o reclamos de los usuarios, directamente en sus dependencias. Los incumplimientos al contrato de participación que pueda conocer y comprobar a través de estas instancias serán sancionados conforme con lo establecido en las bases de licitación. (Ver documento 81)</p>
<p>Chile Decreto Supremo No. 40 del 19 de marzo de 2004</p>	<p>Aprueba nuevo reglamento del sistema de subsidio habitacional</p> <p>Artículo 1. Para el presente reglamento se entenderá por:</p> <p>a. Vivienda económica: la vivienda definida por el Título I del D.F.L. N° 2, de 1959 y el artículo 162 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.</p> <p>b. Vivienda nueva: la vivienda que se transfiera por primera vez y dentro del plazo de dos años después de su recepción municipal definitiva como vivienda acogida al D.F.L. N°2, de 1959.</p> <p>c. Vivienda usada: vivienda que no cumpla con los requisitos de la vivienda nueva.</p> <p>d. Entidad de Gestión Inmobiliaria Social: personas jurídicas, públicas o privadas, con o sin fines de lucro, tales como cooperativas abiertas de vivienda, corporaciones, fundaciones e inmobiliarias, cuya función es la de organizar y patrocinar grupos de postulantes al subsidio habitacional y el desarrollo de</p>

proyectos habitacionales.

e. Subsidio Habitacional, o Subsidio: una ayuda estatal directa, que se otorga por una sola vez al beneficiario, sin cargo de restitución por parte de éste, y que constituye un complemento del ahorro que necesariamente deberá tener el beneficiario y, si lo necesitare, del crédito hipotecario que obtenga, para financiar la adquisición o construcción en sitio propio de una vivienda económica.

f. Proyecto habitacional: conjunto de antecedentes técnicos del proyecto a desarrollar, que considera las viviendas a construir y que es postulado por la Entidad de Gestión Inmobiliaria Social, que puede formar parte de un proyecto de arquitectura y urbanización mayor, al que se acompaña la información y antecedentes de cada uno de los postulantes que adquirirán viviendas incluidas en dicho proyecto, de acuerdo a lo señalado en este reglamento.

Artículo 2. El presente reglamento regula un Sistema General de Subsidio Habitacional destinado a financiar la adquisición o construcción en sitio propio de una vivienda económica, para destinarla al uso habitacional del beneficiario y su grupo familiar.

El subsidio habitacional no podrá aplicarse a la adquisición o construcción de viviendas de recreación o veraneo, ni a la adquisición de una vivienda a través de los mecanismos contemplados en el D.L. N° 1.519, de 1976, sobre Impuesto Habitacional.

Artículo 3. El Subsidio Habitacional se otorgará con cargo a los fondos presupuestarios de los Servicios de Vivienda y Urbanización, o del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en adelante, MINVU, Secretaría de Estado a cuyo cargo estará la implementación y desarrollo del sistema.

Artículo 4. El subsidio que podrá solicitar el postulante, alcanzará al monto máximo, expresado en Unidades de Fomento, que se establece para cada una de las alternativas de postulación y tramos de precio de vivienda que señalan los respectivos Títulos de este reglamento.

Para la determinación del precio de la vivienda se estará:

a. En el caso de operaciones de compraventa, al precio estipulado en la escritura de compraventa respectiva.

b. En el caso de operaciones de adjudicación de cooperativas a sus socios, al precio estipulado en la escritura de adjudicación respectiva.

c. En operaciones de construcción en sitio propio, al presupuesto indicado en el permiso de edificación, en base a las tablas de costos unitarios a que se refiere el artículo 127 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, incrementado en un 30%. Tratándose de viviendas acogidas a la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, en el precio de la vivienda podrá también estar incluido el de los estacionamientos y/o bodegas.

El certificado de subsidio obtenido caducará automáticamente si el precio de la vivienda adquirida o construida, en los términos que señala este artículo, excediere el monto máximo de precio de vivienda indicado en dicho certificado.

El período de vigencia de los certificados de subsidio será de 21 meses, contados desde el día 1° del mes siguiente al de la emisión del Certificado de Subsidio a que se refiere el artículo 23 de este Reglamento.

Artículo 5. Los instrumentos para mantener y acreditar ahorro en dinero para postular al subsidio habitacional, son los siguientes:

a. Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda en Bancos o Instituciones Financieras regidas por las normas dictadas al efecto por el Banco Central de Chile y la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras y sujetas a la fiscalización de la citada Superintendencia.

b. Cuenta de ahorro regida por el Título I de la Ley N° 19.281, en Bancos, Sociedades Financieras o Cajas de Compensación de Asignación Familiar, sujetas a las normas dictadas al efecto por el Banco Central de Chile y la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras y sometidas a la fiscalización de la referida Superintendencia.

c. Cuenta de ahorro con fines habitacionales mantenida en algún Servicio de Bienestar Social sujeto a la fiscalización de la Superintendencia de Seguridad Social, o regido por leyes especiales, entre cuyas facultades expresas se contemple la de captar ahorro de sus afiliados, siempre que el respectivo Servicio de Bienestar suscriba previamente un convenio con el MINVU para estos efectos.

d. Cuenta de ahorro voluntario a que se refiere el artículo 21 del D.L. N° 3.500, de 1980 y su reglamento, contenido en el Título II del D.S. N° 57, del Ministerio del Trabajo y Previsión Social, de 1990, en una entidad sujeta a la fiscalización de la Superintendencia de Administradoras de Fondos de Pensiones.

e. Cuenta de aporte de capital y de depósitos de ahorro para la vivienda a que se refiere el artículo 25 del D.S. N° 502, de Economía de 1978, que fijó el Texto Refundido, Coordinado y Sistematizado de la Ley General de Cooperativas, en su texto sustituido por el número 21 del artículo primero de la Ley N° 19.832, en una cooperativa abierta de vivienda, sujeta al control del Departamento de Cooperativas del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, en los términos exigidos por el presente reglamento.

f. Cuenta de ahorro a plazo para la vivienda mantenida en una Cooperativa de Ahorro y Crédito sometida a la fiscalización de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

g. Otro tipo de cuentas de ahorro regidas por las normas dictadas al efecto por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, que contemplen la facultad de suspender el giro del ahorro, en las condiciones que señala el artículo 8 de este Reglamento.

Para los efectos del presente reglamento todos los instrumentos señalados precedentemente se denominarán cuentas de ahorro.

A requerimiento de las Unidades del Ejército, Armada o Fuerza Aérea de Chile, las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo o los SERVIU respectivos en cada Región, prestarán apoyo a Soldados Conscriptos que estén cumpliendo con su Servicio Militar modalidad Conscripción Ordinaria, para abrir cuentas de ahorro, en las entidades que corresponda.

Artículo 6. Las cuentas de ahorro referidas en el artículo anterior, para los efectos de permitir que se asigne puntaje a los postulantes por concepto de saldos medios de ahorro a que se refiere la letra d. del artículo 15 de este Reglamento, deberán guardar la información de los saldos medios semestrales mantenidos por el ahorrante, durante los dos últimos semestres cumplidos. Estos saldos medios se calcularán sumando los saldos diarios del período y

dividiendo la suma por el número total de días del semestre. El primer semestre se empezará a contabilizar desde el día primero del mes siguiente al de la apertura de la cuenta de ahorro. En caso que la entidad captadora del ahorro no esté en condiciones de informar los saldos medios referidos, el postulante no obtendrá puntaje por este concepto.

Artículo 7. Para postular al subsidio habitacional que regula este reglamento, el postulante o su cónyuge, deberán acreditar haber enterado el ahorro mínimo requerido para postular al Título y Tramos de valor de vivienda que más adelante se indican, en alguno de los instrumentos señalados, para lo cual deberán presentar:

a. Fotocopia de la libreta de ahorro o certificación emitida por la entidad captadora de ahorro en que conste a lo menos el número de la cuenta y el tipo de libreta o cuenta. Además, en caso que la entidad captadora tenga convenio de traspaso electrónico con el MINVU, mandato otorgado al Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, en adelante SERVIU, para que solicite el saldo existente en la cuenta, o 7

b. Certificación emitida por la entidad captadora de ahorro, que acredite los saldos semestrales de ahorro que ha mantenido la cuenta, así como el saldo final, en caso que la entidad captadora no tenga convenio con el MINVU. La certificación que acredite el ahorro, deberá ser extendida con la información referida al último día del mes anterior al del inicio del período de postulación, en formato proporcionado por el MINVU.

Artículo 8. La entidad captadora de ahorro deberá informar al SERVIU, por un medio electrónico o a través de un certificado, que el titular de la cuenta no ha efectuado giros desde el último día del mes anterior al del inicio del período de postulación y hasta la fecha de emisión del certificado de ahorro o de la entrega al MINVU de la información correspondiente. En caso de no contar con esta acreditación, la respectiva postulación será dejada sin efecto.

Una vez que la entidad captadora del ahorro otorgue al titular de la cuenta el certificado, o bien, desde que proporcione esta información al SERVIU, la facultad de girar los ahorros quedará automáticamente suspendida. En consecuencia, con posterioridad a la correspondiente certificación la entidad captadora deberá abstenerse de cursar giros.

No quedarán incluidos en esta suspensión los giros destinados a:

a) El pago del precio de la vivienda.

b) El pago anticipado de parte del precio de la vivienda, si antes de la suscripción de la escritura correspondiente el SERVIU lo autoriza.

c) El traspaso directo del saldo de la cuenta a otra de las cuentas de ahorro mencionadas en el artículo 5°, y

d) Los giros que pudieren hacerse con cargo a depósitos enterados con posterioridad a la emisión del certificado de ahorro o al envío al MINVU de la respectiva información para postular al subsidio, siempre que dichos giros no disminuyan el monto que se certificó o informó, expresado en Unidades de Fomento. La suspensión de que trata este numeral quedará sin efecto si el ahorrante no resultare beneficiado en el llamado a que postuló, por lo que la institución que mantiene el ahorro dejará sin efecto la suspensión, una vez que el MINVU o el SERVIU le comunique la nómina de postulantes no

seleccionados.

También quedará sin efecto la suspensión respecto de aquellos titulares que, habiendo resultado beneficiados en la postulación en que participaron, renuncien al subsidio o no hagan uso de él durante su período de vigencia. En ambos casos, la institución que mantiene el ahorro dejará sin efecto la suspensión, una vez que el SERVIU le comunique que el respectivo certificado de subsidio le ha sido devuelto.

Artículo 25. El subsidio habitacional obtenido conforme a las normas de este Título, podrá aplicarse a la adquisición de viviendas económicas, nuevas o usadas, o a la construcción de viviendas económicas.

Artículo 26. Los montos de subsidio y ahorro mínimo exigidos para postular según precio máximo de la vivienda, expresados todos en Unidades de Fomento (UF), se señalan en las siguientes tablas:

A. Todas las regiones, provincias y comunas del país, excepto las señaladas en las letras B y C:

B. Regiones XI, XII y Provincia de Palena:

C. Comunas de Isla de Pascua y de Juan Fernández:

Artículo 27.- El Subsidio Habitacional obtenido conforme a las normas de este Título, sólo podrá aplicarse para la adquisición de viviendas económicas nuevas, emplazadas en Zonas de Renovación Urbana o en Zonas de Desarrollo Prioritario, que se determinen para estos efectos mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo.

Artículo 28. Los montos de subsidio y ahorro mínimo exigidos para postular, expresados todos en Unidades de Fomento (UF), se señalan en la siguiente tabla, según tramos de precio de la vivienda a cuya adquisición se aplique el subsidio:

Artículo 29. El Subsidio Habitacional obtenido conforme a las normas de este Título, sólo podrá aplicarse al pago del precio de adquisición de una vivienda económica que se origine por la rehabilitación de un inmueble ubicado en una Zona de Conservación Histórica o en un Inmueble de Conservación Histórica definidos en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial, que además cumpla con los siguientes requisitos:

a. Que el inmueble objeto de la rehabilitación corresponda a una construcción anterior al 31 de Julio de 1959, fecha de la publicación en el Diario Oficial del D.F.L. N° 2, de 1959.

b. Que de la rehabilitación se generen dos o más viviendas económicas, la que deberá contar con autorización de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, de acuerdo al inciso segundo del artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 30. Los montos de subsidio y ahorro mínimo exigidos para postular, expresados todos en Unidades de Fomento (UF), se señalan en la siguiente tabla, según tramos de precio de la vivienda a cuya adquisición se aplique el subsidio:

Artículo 31. El postulante que resulte seleccionado para la asignación del subsidio habitacional, podrá solicitar un crédito hipotecario complementario a un Banco, Sociedad Financiera, Agencia Administradora de Mutuos Hipotecarios Endosables o Cooperativa de Ahorro y Crédito sujeta a la fiscalización de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

Tratándose de créditos hipotecarios financiados mediante la emisión de letras de crédito, para acceder a los beneficios que señala el presente Reglamento, se requerirá que las letras que financian el crédito respectivo hayan sido vendidas en alguna de las Bolsas de Valores regidas por la ley N° 18.045, sobre Mercado de Valores.

En los casos en que se opere con créditos hipotecarios en letras de crédito, si como consecuencia de la aproximación a la decena superior del monto de crédito otorgado, el resultado de la suma de éste, más el ahorro acreditado, otros aportes, si los hubiere, y el subsidio, exceda el valor de la vivienda, el beneficiario podrá optar por la rebaja del monto de crédito a la decena inmediatamente inferior y enterar por su cuenta y cargo la diferencia que se produzca hasta completar el valor de la vivienda, o por la rebaja del monto de subsidio en la cantidad equivalente a dicho exceso. 35

Las condiciones de plazos y tasas de interés, tanto de los créditos hipotecarios en letras de crédito como de los mutuos hipotecarios endosables y los créditos con garantía hipotecaria no endosables, deberán constar en los respectivos instrumentos en que éstos se formalicen y si el deudor fuere trabajador dependiente, en dicho instrumento podrá autorizar expresamente a su empleador para que le descuente por planilla el monto del dividendo correspondiente, a requerimiento del acreedor.

Para acceder a los beneficios que se establecen en este párrafo, los créditos complementarios deberán cumplir con las condiciones que se señalan en los artículos siguientes o en las que se fijen en los convenios que se celebren al efecto con las entidades crediticias, los que serán sancionados por decreto supremo y deberán contar además con el visto bueno de la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda.

Artículo 32. Tasa Mínima de Carátula Mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo, visadas por el Director de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, se determinará la Tasa Mínima de Carátula para las letras de crédito hipotecario que financien operaciones cuyo monto no exceda de los señalados en el inciso primero del artículo 3336, la que entrará en vigencia a contar del quinto día hábil siguiente a la fecha de su publicación en el Diario Oficial, salvo indicación expresa de otro plazo que se establezca en la resolución que la fija.

La Tasa Mínima de Carátula se mantendrá vigente mientras la Tasa Interna de Retorno Media para Letras Hipotecarias, que publique diariamente la Bolsa de Valores de

Santiago, fluctúe dentro de un rango que no podrá ser superior ni inferior a un porcentaje equivalente a un 5% aplicado sobre la Tasa Mínima de Carátula determinada.

En el evento que la Tasa Interna de Retorno Media para Letras Hipotecarias publicada diariamente por la Bolsa de Valores de Santiago quede fuera del rango aludido en el inciso anterior, la Tasa Mínima de Carátula pasará automáticamente a ser la Tasa Interna de Retorno Media publicada. La nueva tasa regirá a contar del quinto día hábil siguiente a la fecha en que se produzca esta situación. La Tasa Mínima de Carátula se expresará con dos decimales.

La comisión que cobre la entidad crediticia al mutuario, sumada a la tasa de carátula de las letras de crédito que se emitan para financiar el crédito respectivo, no podrá exceder, en conjunto, del interés máximo convencional vigente a la fecha de la escritura de mutuo. En el caso que la diferencia entre la tasa de interés máximo convencional y la Tasa Mínima de Carátula sea inferior a un 2,5%, esta última pasará a ser automáticamente la que resulte de restar a la tasa de interés máximo convencional un 2,5%, de modo de permitir una comisión de un 2,5%, a lo menos.

Artículo 33. Subsidio Implícito El subsidio implícito será aplicable a operaciones en que el precio de la vivienda no exceda del equivalente a 600 Unidades de Fomento o de 700 Unidades de Fomento si se trata de viviendas emplazadas en las Regiones XI, XII y Provincia de Palena; o de 800 Unidades de Fomento si se trata de viviendas emplazadas en las Comunas de Isla de Pascua y de Juan Fernández, para cuya adquisición se otorguen préstamos que se financien mediante la emisión de letras de crédito emitidas a una tasa igual o superior a la Tasa Mínima de Carátula vigente a la fecha de la firma del contrato de mutuo respectivo. El subsidio implícito es el pago que efectúa el MINVU o el SERVIU, en caso que de la venta de las letras de crédito emitidas para financiar los préstamos en alguna de las Bolsas de Valores regidas por la ley N° 18.045, sobre Mercado de Valores, resultare un producido menor que el valor par de las respectivas letras. Este subsidio cubrirá en todo o en parte la diferencia entre dicho producido y el valor par de las letras cuya emisión financia el crédito, con un monto máximo de hasta 80 Unidades de Fomento por operación.

El valor par de las letras de crédito es igual al valor nominal de dichos instrumentos, menos las amortizaciones correspondientes a los cupones desprendidos, más los intereses correspondientes a los días transcurridos desde el vencimiento del último cupón desprendido hasta el día de la venta, calculados a la tasa de interés de emisión de las letras, o, en el caso que el cupón se hubiere desprendido antes de su vencimiento, deduciendo los intereses correspondientes a los días que faltan para la expiración del trimestre, a la misma tasa antes indicada.

El MINVU o el SERVIU, una vez autorizado el pago del subsidio directo y hasta los 120 días corridos siguientes a la expiración de la vigencia del respectivo certificado de subsidio, pagará el subsidio implícito.

El subsidio implícito a que se refiere este artículo se pagará, cuando corresponda, a la sola presentación de la factura de venta de las letras de crédito, emitida por un corredor de la Bolsa de Valores en que se realizó la venta. En dicha factura deberá constar el nombre del mutuario; el número de la obligación u otro dato que permita identificar la operación de mutuo y las letras de crédito respectivas; la fecha en que se pusieron a la venta dichas letras de

crédito; el nombre del Banco o Sociedad Financiera emisor de las letras; la tasa de interés nominal de éstas y su plazo; y la fecha y condiciones en que se hubiere efectuado su venta.

Si de la venta de las letras de crédito en alguna de las Bolsas de Valores regidas por la Ley N° 18.045, resultare un producido mayor que el valor par de dichas letras, el excedente se aplicará al pago de la deuda como amortización extraordinaria. En el caso que dicho excedente no alcanzare el monto mínimo exigido como amortización extraordinaria, se aplicará en su totalidad al pago de los primeros dividendos que se devenguen, manteniéndose entretanto en depósito en el Banco acreedor, por el tiempo mínimo requerido para ello.

Los mutuos hipotecarios endosables y los créditos con garantía hipotecaria no endosable no darán derecho a la obtención de subsidio implícito y se sujetarán a los plazos y tasas de interés que acuerde el mutuario con la respectiva entidad crediticia.

Artículo 34. Subsidio a la Originación

Para operaciones correspondientes al Título I37, cuyo precio no exceda de 600 Unidades de Fomento o de 700 Unidades de Fomento si se trata de viviendas emplazadas en las Regiones XI, XII y Provincia de Palena, o de 800 Unidades de Fomento si se trata de viviendas emplazadas en las Comunas de Isla de Pascua y de Juan Fernández, el MINVU otorgará al postulante un subsidio adicional destinado a solventar los costos de originación y administración del crédito o mutuo, denominado "Subsidio a la Originación". Este podrá ser endosado sólo a la entidad crediticia que celebró un convenio para estos efectos con el MINVU y que concedió el crédito hipotecario, el mutuo hipotecario endosable o el crédito con garantía hipotecaria no endosable, cuyo monto se determinará de acuerdo a la siguiente fórmula, según el tipo de operación, calculándose y expresándose los valores resultantes con tres decimales:

Artículo 36. El titular de la cuenta deberá mantener como mínimo el ahorro o aporte de capital acreditado al postular, incluyendo capital, reajustes e intereses, hasta las siguientes fechas:

a. Tratándose de una adquisición, el ahorro deberá mantenerse hasta la fecha de la respectiva escritura de compraventa.

b. Tratándose de una construcción en sitio propio, el ahorro deberá mantenerse hasta la fecha del certificado de recepción municipal de la vivienda. En este caso, cuando se trate de postulaciones individuales, el SERVIU podrá autorizar el giro del ahorro en forma anticipada, a solicitud del beneficiario, siempre que éste declare que está en conocimiento que el subsidio sólo será pagado si se cumplen los requisitos establecidos para su pago en el presente reglamento, dentro de los plazos correspondientes. Tratándose de postulaciones colectivas, el SERVIU podrá autorizar el giro del ahorro en forma anticipada si se garantiza su utilización en la construcción de la vivienda mediante una boleta de garantía y se acredita que cada uno de los subsidiados ha manifestado su aceptación al giro anticipado.

(Ver documento 82)

<p>Chile Decreto Supremo No. 103 del 1 de septiembre de 2004</p>	<p>Autoriza a los SERVIU para celebrar convenios de pago en las condiciones que indica, con sus deudores habitacionales</p> <p>Artículo 1. Facúltase a los Servicios de Vivienda y Urbanización, en adelante SERVIU, para celebrar convenios de pago con sus deudores habitacionales que se encuentren en mora en el pago de sus dividendos, en los términos que se señalan en el presente decreto, y para otorgarles las subvenciones que se señalan, una vez que éstos cumplan con los planes de pago convenidos.</p> <p>Artículo 2. Podrán acogerse a las disposiciones del presente decreto, los deudores que a la fecha de su publicación se encuentren en mora en el pago de sus dividendos y que presenten hasta el 30 de diciembre de 2004, una solicitud para suscribir un convenio de pago, siempre que en dicho acto renuncien a toda otra subvención establecida para los deudores de los SERVIU a la que pudieren tener derecho.</p> <p>Artículo 3. Para estos efectos, los deudores deberán suscribir un convenio con el SERVIU respectivo, obligándose a pagar, durante 24 meses seguidos, una suma igual o superior a la que resulte de dividir los montos efectivamente pagados por concepto de dividendos entre el 1° de julio de 2002 y el 30 de junio de 2004, por el monto de la deuda devengada en el mismo período. En ningún caso el monto a pagar podrá ser inferior al 50% ni superior al 100% del dividendo que le corresponde enterar.</p> <p>Artículo 4. Si al momento de celebrar el convenio la deuda se encontraba en cobranza judicial, las costas judiciales procesales y personales devengadas en el juicio serán de cargo del deudor, dividiéndose su monto en 24 cuotas, las que se agregarán a la suma mensual a pagar conforme al artículo anterior. Mientras el deudor se encuentre cumpliendo el convenio a que se refiere el artículo precedente se suspenderá la cobranza judicial.</p> <p>Artículo 5. Si el deudor no paga dentro de plazo los montos comprometidos de conformidad a los artículos 3° y 4° precedentes, podrá pagar a más tardar el mes siguiente; si no lo hiciera en este plazo adicional, el convenio se entenderá caducado y el deudor perderá todos sus beneficios, reactivándose o iniciándose la cobranza judicial, según corresponda.</p> <p>Artículo 6. Si el deudor cumple durante 3 meses el convenio a que se refiere el artículo 3°, será eliminado de los registros informados por el SERVIU. Si el deudor cumple el convenio suscrito durante 12 meses, recuperará los seguros de incendio y desgravamen, si procediere.</p> <p>Artículo 7. Una vez cumplido el convenio, el deudor obtendrá una subvención equivalente al monto total de los intereses penales devengados, la que se aplicará al pago de los mismos y los dividendos en mora se traspasarán al final del plazo estipulado para el pago de su deuda, el que se prorrogará automáticamente, considerándosele al día en el servicio de su deuda a partir de esa fecha. Por razones de urgencia, la Contraloría General de la República se servirá tomar razón del presente decreto en el plazo de cinco días. (Ver documento 83)</p>
--	---

<p>Chile Decreto Supremo No. 104 del 1 de septiembre de 2004.</p>	<p>Dispone beneficios que indica para deudores de los SERVIU que residen en provincias con un alto índice de desempleo y se encuentren en situación de cesantía</p> <p>Artículo 1. Facúltase a los Servicios de Vivienda y Urbanización, por una sola vez, para cobrar el 20% del dividendo durante el plazo de cinco meses, a aquellos deudores que habiten provincias cuyo índice de desempleo determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas sea superior al 10% y que no puedan servir regularmente sus obligaciones habitacionales por encontrarse en situación de cesantía.</p> <p>Artículo 2. Los deudores habitacionales que deseen acogerse a los beneficios establecidos en el presente decreto, deberán presentar la solicitud ante el SERVIU respectivo, con anterioridad al 30 de diciembre del año 2004. El SERVIU tendrá un plazo de 15 días corridos para la verificación de los antecedentes que presente el deudor.</p> <p>Artículo 3. Para los efectos del presente decreto, el deudor deberá acreditar su cesantía con la documentación en que conste el derecho al pago de las prestaciones del seguro de cesantía regulado por la Ley N° 19.728. Si el deudor no estuviere incorporado al seguro de cesantía regulado por la Ley N° 19.728, o no tuviere derecho al pago de ese beneficio, podrá acreditar su calidad de cesante presentando el finiquito del último empleador o, a falta de éste, la notificación de despido del último empleador acompañada de la certificación de la Inspección del Trabajo o del Tribunal competente de haber interpuesto reclamo en razón del despido. Cuando la calidad de cesante se acredite conforme a este inciso, el deudor deberá acompañar, además, declaración jurada de no haber obtenido trabajo desde la fecha antes indicada. Los trabajadores independientes podrán acceder al beneficio regulado por el presente decreto acreditando que se encuentran incapacitados temporalmente para trabajar, mediante declaración jurada prestada bajo el apercibimiento de la sanción prevista en el artículo 210 del Código Penal.</p> <p>Artículo 4. Acreditada la situación de cesantía del deudor, éste sólo deberá pagar el 20% del valor de su dividendo durante el período de 5 meses, traspasándose el saldo del monto de los dividendos al final del plazo estipulado para el pago de su deuda, el que se prorrogará automáticamente. El deudor obtendrá una subvención equivalente al monto a que asciendan los intereses penales devengados hasta la fecha en que el cobro de esos dividendos se haga exigible, la que se hará efectiva en ese momento, aplicándose al pago de esos intereses, extinguiéndose automáticamente la deuda generada por este concepto. Finalizado el período de 5 meses, el deudor deberá continuar con el servicio regular de su deuda.</p> <p>Artículo 5. Si el deudor se hubiere acogido a alguno de los siguientes decretos: N° 35 de 1988, N° 132 de 1990, N° 17 de 1992, N° 27 de 1994, N° 75 de 1996, N° 28, de 2001 y N°152, de 2003, todos de Vivienda y Urbanismo, deberá renunciar a esos beneficios por el plazo en que goce del regulado en el presente decreto.</p>
---	---

	<p>Artículo 6. El deudor que se acoja al presente decreto será excluido de las nóminas de morosidad informadas por el SERVIU durante el plazo en que goce de este beneficio. (Ver documento 84)</p>
<p>México Ley federal del 7 de febrero de 1984</p>	<p>Ley Federal De Vivienda</p> <p>Artículo 1. La presente Ley es reglamentaria del Artículo 4o., párrafo cuarto, de la Constitución General de la República. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer y regular los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa.</p> <p>El conjunto de instrumentos y apoyos que señala este ordenamiento, conducirán el desarrollo y promoción de las actividades de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal en materia de vivienda, su coordinación con los gobiernos de los estados y municipios y la concertación con las organizaciones de los sectores social y privado, conforme a los lineamientos de la política general de vivienda.</p> <p>Artículo 2. Los lineamientos generales de la política nacional de vivienda, son los siguientes:</p> <p>I.-La ampliación de las posibilidades de acceso a la vivienda que permita beneficiar el mayor número de personas, atendiendo preferentemente a la población urbana y rural de bajos ingresos;</p> <p>II.-La constitución de reservas territoriales y el establecimiento de oferta pública de suelo para vivienda de interés social, para evitar la especulación sobre el suelo urbano, prever sus requerimientos y promover los medios y formas de adquisición del mismo;</p> <p>III.-La ampliación de la cobertura social de los mecanismos de financiamiento para la vivienda, a fin de que se canalice un mayor volumen de recursos a los trabajadores no asalariados, los marginados de las zonas urbanas, los campesinos y la población de ingresos medios;</p> <p>IV.-La articulación y congruencia de las acciones de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, con las de los gobiernos estatales y municipales y con las de los sectores social y privado, tendientes a la integración de un Sistema Nacional de Vivienda para la satisfacción de las necesidades habitacionales del país;</p> <p>V.-La coordinación de los sectores público, social privado para estimular la construcción de vivienda en renta, dando preferencia a la vivienda de interés social;</p> <p>VI.-El mejoramiento del inventario habitacional y la organización y estímulo a la producción, mejoramiento y conservación de la vivienda urbana y rural y de sus materiales básicos para el bienestar de la familia mexicana;</p> <p>VII.-El mejoramiento de los procesos de producción de la vivienda y la promoción de sistemas constructivos socialmente apropiados;</p> <p>VIII.-El impulso a la función de la vivienda como un factor de ordenación territorial y estructuración interna de los centros de población y de arraigo y mejoría de la población rural en su medio;</p> <p>IX.-El apoyo a la construcción de la infraestructura de servicios para la vivienda, a través de la participación organizada de la comunidad.</p>

X.-La promoción y el apoyo a la producción y distribución de materiales básicos para la construcción de vivienda a efecto de reducir sus costos;
XI.-La integración de la vivienda a su entorno ecológico y la preservación de los recursos y características del medio ambiente;
XII.-La promoción de actitudes solidarias de la población para el desarrollo habitacional y el impulso a la autoconstrucción organizada y al movimiento social cooperativista de vivienda; y
XIII.-La información y difusión de los programas públicos habitacionales, con objeto de que la población beneficiaria tenga un mejor conocimiento y participación en los mismos.

Artículo 3. Se establece el Sistema Nacional de Vivienda que es el conjunto integrado y armónico de relaciones jurídicas, económicas, sociales, políticas, tecnológicas y metodológicas que dan coherencia a las acciones, instrumentos y procesos de los sectores público, social y privado, orientados a la satisfacción de las necesidades de vivienda. Para todos los efectos legales, se entiende por vivienda de interés social aquella cuyo valor, al término de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por diez el salario mínimo general elevado al año, vigente en la zona de que se trate.

Artículo 4. Los instrumentos y apoyos al desarrollo de la política nacional de vivienda que establece esta Ley comprenden:

I.-La formulación, instrumentación, control y evaluación de los programas de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, que participan en la producción, asignación, financiamiento y mejoramiento de la vivienda;

II.-Las normas para operar y conducir las acciones de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, en materia de tierra para vivienda;

III.-Los estímulos y fomentos para la producción, distribución, usos de materiales y asistencia técnica para la construcción;

IV.-Las normas y tecnologías para la vivienda;

V.-Las normas para el otorgamiento de créditos y asignación de vivienda;

VI.-La promoción y fomento de la construcción de vivienda de interés social para destinarla al arrendamiento.

VII.-Las bases de coordinación de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, con los gobiernos de los estados, con los municipios y con los sectores, sociales y privadas, para el establecimiento del Sistema Nacional de Vivienda.

Artículo 45. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público y las autoridades financieras y crediticias expedirán, con arreglo a los ordenamientos legales aplicables, las reglas para la operación y el otorgamiento de créditos para viviendas producidas o mejoradas con recursos federales, para el cumplimiento de los propósitos de esta ley.

Los organismos que ejecuten o financien vivienda para los trabajadores, en cumplimiento a la obligación que consigna el artículo 123 de la Constitución General de la República, se regirán por lo previsto en sus respectivas leyes orgánicas y promoverán, en lo conducente, la aplicación de las normas a que se refiere este capítulo.

Artículo 46. Con el fin de beneficiar al mayor número de personas las entidades de la Administración Pública Federal, sólo podrán conceder a una persona, créditos para la adquisición, construcción, ampliación o mejoramiento de una sola vivienda producida con la aplicación de bienes inmuebles o recursos federales.

Para el otorgamiento de créditos o para la asignación o enajenación de las viviendas a que se refiere el párrafo anterior, tendrán los mismos derechos todos los posibles beneficiarios, pero en igualdad de condiciones se dará preferencia a las personas de más bajos ingresos y las que sean sostén de su familia.

Artículo 47. Los organismos públicos federales de vivienda incluirán en el clausulado de los contratos que celebren para la enajenación de viviendas, entre otras, la estipulación de que el adquirente de la vivienda sólo podrá transferir sus derechos de propiedad sobre la misma a otra persona que reúna los mismos requisitos y condiciones establecidos por el organismo para la enajenación de viviendas de ese tipo y que se cuente con el consentimiento, dado por escrito, del propio organismo. Será nula y no producirá efecto jurídico alguno la transmisión de vivienda que se haga contraviniendo esta disposición.

Por otra parte, en los contratos de otorgamiento de créditos para vivienda, se deberá estipular, como causa de rescisión, el hecho de que el acreditado utilice la vivienda para fin principal distinto al de habitación regular o que no la utilice.

En todo caso, los notarios y demás fedatarios públicos, deberán vigilar, en las operaciones en que intervengan, que se cumplan las disposiciones contenidas en este artículo.

En los contratos de otorgamiento de créditos, se podrá pactar la afectación de derechos de los acreditados para el efecto de que, una vez liberado el crédito, la vivienda se constituya en patrimonio de familia, en los términos del Código Civil respectivo.

Artículo 48. Los organismos públicos federales de vivienda deberán dar publicidad a los listados de las personas beneficiarias de las acciones que realicen, una vez realizado el proceso de selección correspondiente, a través de los medios y en los lugares que se consideren con mayor posibilidad de difusión en la localidad de que se trate.

Artículo 49. Son sociedades cooperativas de vivienda aquéllas que se constituyan con objeto de construir, adquirir, mejorar, mantener o administrar viviendas, o de producir, obtener o distribuir materiales básicos de construcción para sus socios. Sólo se considerarán sociedades cooperativas de vivienda, aquéllas que funcionen de acuerdo con las disposiciones de este capítulo, con las de la Ley General de Sociedades Cooperativas y otros ordenamientos aplicables.

Artículo 50. Las sociedades cooperativas de vivienda podrán ser de los siguientes tipos:

	<p>I.-De producción, adquisición o distribución de materiales básicos para la construcción de vivienda;</p> <p>II.-De construcción y mejoramiento de un solo proyecto habitacional;</p> <p>III.-De promoción, continua y permanente, de proyectos habitacionales que atiendan las necesidades de sus socios, organizados en secciones o en unidades cooperativas; y</p> <p>IV.-De conservación, administración y prestación de servicios para las viviendas multifamiliares o conjuntos habitacionales.</p> <p>Artículo 51. Para la constitución de las sociedades cooperativas de vivienda y sus modificaciones, bastará asamblea general que celebren los interesados para establecer las bases constitutivas o sus modificaciones, de cuya asamblea se levantará acta circunstanciada, que deberá remitirse a la Secretaría del Trabajo y Previsión Social.</p> <p>Una vez que dicha dependencia reciba las actas de que se trata, hará las inscripciones correspondientes en el Registro Cooperativo Nacional. Si existiera alguna anomalía en las actas, lo comunicará a los solicitantes en un lapso no mayor de veinte días para que éstas se subsanen en un período que no exceda de sesenta días. Si los solicitantes no lo hicieran, se tendrá por cancelado el Registro.</p> <p>Artículo 52. Las sociedades cooperativas de vivienda sólo podrán adquirir los bienes estrictamente necesarios para la consecución de sus fines.</p> <p>Artículo 53. Las sociedades cooperativas de vivienda podrán constituir las comisiones y fondos sociales que considere necesarios la asamblea general.</p> <p>Artículo 54. Las sociedades cooperativas existentes podrán acordar la organización y constitución de unidades o secciones cooperativas de vivienda.</p> <p>Las unidades o secciones cooperativas de vivienda sólo podrán realizar los actos a que se refieren las fracciones II y IV del Artículo 50 de esta Ley, pudiendo adquirir los materiales necesarios.</p> <p>Artículo 55. Las sociedades cooperativas de vivienda sólo entregarán las viviendas que produzcan a sus socios y podrán utilizar para ello, la forma que determine la asamblea. En las bases constitutivas de las sociedades cooperativas de vivienda, se podrá establecer que la administración y mantenimiento de las viviendas o conjuntos habitacionales que transmitan, queden a cargo de la sociedad. Las sociedades cooperativas de vivienda podrán realizar operaciones, prestar sus servicios y enajenar los materiales que produzcan a los organismos públicos de vivienda y a otras sociedades cooperativas.</p> <p>Artículo 56. La Secretaría de Trabajo y Previsión Social tendrá a su cargo vigilar el cumplimiento de las normas a que se refiere este capítulo. (Ver documento85)</p>
Perú	Ley de promoción del acceso de la población a la propiedad privada de

Ley No.
26912 del
16 de enero
de 1998

vivienda y fomento del ahorro, mediante mecanismos de financiamiento con participación del sector privado

Artículo 1. La presente ley tiene por objeto promover el acceso de la población a la propiedad privada de vivienda y fomentar el ahorro, mediante la creación de mecanismos de financiamiento con participación del sector privado.

Artículo 2. Créase el Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda Fondo MIVIVIENDA, con recursos provenientes -inicialmente- del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), que tiene por objeto facilitar la adquisición de viviendas, especialmente las de interés social; así como financiar las viviendas que se construyan como consecuencia de la independización de las unidades inmobiliarias, subdivisión de terrenos, o la culminación de proyectos de habilitación urbana en ejecución. En este último caso, se requiere aprobación expresa del Fondo MIVIVIENDA.

Los recursos del Fondo MIVIVIENDA serán destinados a complementar el financiamiento del sistema financiero dentro del marco del programa económico del país a través de mecanismos que aseguren la transparencia y competencia en su asignación, en proyectos promovidos y ejecutados por el sector privado.(*)

(*) De conformidad con el Artículo 2 del Decreto de Urgencia N° 025-98, publicado el 18-06-98, este organismo quedará adscrito al Sector Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción.

Asimismo, los recursos del Fondo MIVIVIENDA podrán destinarse a garantizar créditos o títulos valores que emitan o gestionen las empresas del sistema financiero o sociedades tituladoras, según corresponda, respecto de programas de vivienda promovidos por empresas o entidades especializadas existentes o que al efecto se constituyan de conformidad con lo que se establezca en el Reglamento. (*)

(*) De conformidad con el Artículo 6 de la Ley N° 27829, se faculta al Fondo Hipotecario de la Vivienda (FONDO MIVIVIENDA), la administración y otorgamiento del Bono Familiar Habitacional previo proceso de promoción, inscripción, registro, verificación de información y calificación de postulaciones.

Artículo 3. El Fondo MIVIVIENDA es administrado por un Directorio que está conformado por representantes del Poder Ejecutivo y del sector privado en la proporción que fija el reglamento. Contará con una Secretaría Ejecutiva, su personal está comprendido en el régimen laboral de la actividad privada y es responsable de la coordinación de mecanismos de financiamiento; así como, de brindar el soporte técnico requerido, para lo cual contará con el apoyo de las instituciones públicas en el cumplimiento de sus funciones.

Artículo 4. Naturaleza jurídica e intangibilidad del Fondo MIVIVIENDA

El Fondo MIVIVIENDA tiene personería jurídica de derecho privado, es de duración indeterminada y se encuentra adscrito al Ministerio de Economía y Finanzas. Los recursos del Fondo MIVIVIENDA son intangibles, es decir que no

pueden ser donados, rematados, dados en garantía o destinados para otro fin que no sea el establecido en su Ley de creación.

En la celebración de sus actos y contratos el Fondo MIVIVIENDA se rige por la legislación aplicable a las personas jurídicas de derecho privado. El costo anual de su administración se financia de los intereses que generen sus colocaciones e inversiones.

Artículo 5. Los recursos del Fondo MIVIVIENDA, estarán constituidos por:

a) Mil quinientos millones de Nuevos Soles (S/. 1,500'000,000.00), provenientes del Fondo Nacional de Vivienda - FONAVI.

b) La rentabilidad y recuperación de los recursos del Fondo MIVIVIENDA, deducido el costo que demande su administración, de conformidad con lo dispuesto en el artículo anterior.

c) Otros aportes, inversiones y financiamiento que obtenga el sector público o privado y de la cooperación nacional e internacional.(*)

(*) De conformidad con la Primera Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 001-99-MTC, publicado el 08-01-99, la transferencia de los recursos ordenada por este Artículo será ejecutada conforme a las disposiciones que establezca el Directorio del Fondo MIVIVIENDA.

Artículo 6. Serán beneficiarios del esquema crediticio con recursos del Fondo MIVIVIENDA, por única vez, las personas naturales que acrediten lo siguiente:

a) Haber sido calificado por ingreso familiar como sujeto de crédito por la empresa o entidad financiera que otorgue el préstamo correspondiente.

b) Que el solicitante y, en su caso, su cónyuge e hijos menores de edad, no sean propietarios de otra vivienda en cualquier localidad del país.

c) Que el valor de la vivienda a adquirir, sin incluir el valor del terreno, no exceda de las treinta y cinco (35) Unidades Impositivas Tributarias. También será de aplicación este requisito para el caso de las viviendas que se construyan como consecuencia de la independización de unidades inmobiliarias, subdivisión de terrenos o la culminación de proyectos de habilitación urbana en ejecución.

d) No haber adquirido vivienda financiada con recursos del FONAVI, aun cuando ya no sea propietario de la misma.

Los beneficiarios de los programas del Fondo MIVIVIENDA, deberán aportar como cuota inicial un porcentaje no menor al diez por ciento (10%) del valor total del inmueble a adquirir. Este porcentaje podrá ser cubierto con el valor del terreno sobre el que se construirá la vivienda.

Artículo 7. Mediante Decreto Supremo, con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros se aprobará el Reglamento de la presente Ley y el Reglamento de Organización y Funciones de la Secretaría Ejecutiva, en un plazo que no excederá de los sesenta (60) días de su entrada en vigencia.

UNICA. Excepcionalmente, se podrá financiar con los recursos que el Fondo MIVIVIENDA coloque en el Sistema Financiero, las unidades inmobiliarias

	<p>constituidas por viviendas ubicadas en los distintos conjuntos de viviendas multifamiliares construidas con recursos del FONAVI, bajo la administración del Ministerio de la Presidencia, que a la fecha de la vigencia de la Ley N° 27044, se encuentren pendientes de adjudicación o venta. (Ver documento 86)</p>
--	---

5. Estadísticas

CONTENIDO DE INTERES
<p>Boletín del DANE 2 trimestre del 2005</p> <p>FINANCIACIÓN DE VIVIENDA</p> <p>Contenido: Durante el segundo trimestre de 2005, el monto de los préstamos individuales desembolsados para compra de vivienda nueva y usada alcanzó \$395 614 millones de pesos, que a precios constantes de 1994, equivalen a \$122 489 millones y representan un incremento del 33,56%, respecto al mismo período de 2004. Durante este trimestre la financiación de vivienda se caracterizó por:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La financiación de 11 637 viviendas, lo que representó un aumento del 17,04% respecto al mismo trimestre de 2004, originado por el incremento en la financiación de vivienda usada (68,37%). • Los créditos de vivienda entregados por el Fondo Nacional de Ahorro aumentaron el 71,86% en valor y el 83,41% en unidades. El valor de los créditos desembolsados por la banca hipotecaria registró un incremento del 29,92% y las unidades financiadas del 11,48%. • Se concedieron créditos para compra de VIS por valor de \$109 200 millones de pesos, el 27,60% del total financiado. • El monto de los créditos individuales entregados para compra de VIS, fue superior en un 24,46% y el número de viviendas de interés social financiadas aumentó el 25,35% frente al del mismo período de 2004. • Bogotá, D.C., Antioquia y Valle del Cauca, concentraron el 74,61% del crédito total entregado para compra de vivienda. • Los créditos entregados a individuales o créditos directos, aumentaron el 31,35% y los desembolsos a constructores, el 11,16%, respecto al mismo trimestre de 2004. <p>En los últimos doce meses, julio de 2004 a junio de 2005, las entidades financiadoras entregaron \$1 491 224 millones de pesos para adquisición de vivienda, cifra que a precios constantes de 1994, equivale a \$468 388 millones, monto superior en un 21,19% al otorgado en el año anterior. En este período:</p> <ul style="list-style-type: none"> • El crédito para vivienda usada aumentó el 43,67%, y para vivienda nueva, el 8,67%. • La banca hipotecaria participó con el 85,63%; el Fondo Nacional de Ahorro, con el 14,00%, y las cajas y fondos de vivienda, con el 0,37% del valor total prestado. • Se financiaron 47 413 unidades habitacionales, el 7,14% más que las financiadas el año anterior; el 61,99% fue vivienda nueva y el 38,01%, vivienda usada. • El valor de los préstamos individuales para VIS, aumentó el 2,18%. • Los créditos desembolsados a individuales o directos se incrementaron un 24,34% y a constructores un 16,71%.

A1. Valor de los créditos individuales desembolsados para la compra de vivienda

1996 - 2005 (II trimestre)

Millones de pesos corrientes

Años	Trimestres			
	I	II	III	IV
Vivienda nueva y lotes con servicios				
1996	335 992	362 806	440 472	427 917
1997	351 409	359 890	333 121	355 116
1998	373 523	331 012	328 148	295 264
1999	225 136	157 220	135 650	106 685
2000	103 965	126 317	120 942	123 254
2001	122 922	120 800	105 154	123 015
2002	128 782	133 074	142 018	167 675
2003	190 007	169 102	187 301	184 564
2004	189 949	179 010	209 562	218 791
2005	228 364	201 773		
Vivienda usada				
1996	181 144	204 076	323 861	283 415
1997	247 192	329 177	345 591	406 953
1998	354 900	286 380	184 590	151 821
1999	90 378	46 535	48 669	67 103
2000	33 815	79 089	97 474	87 192
2001	92 238	74 651	63 026	63 942
2002	88 680	157 478	158 890	123 267
2003	93 056	105 363	107 870	100 258
2004	95 430	109 254	155 957	152 372
2005	130 564	193 841		

Fuente: DANE

A2. Número de viviendas financiadas**1996 - 2005 (II trimestre)**

Años	Trimestres			
	I	II	III	IV
Vivienda nueva y lotes con servicios				
1996	16 444	16 991	20 244	20 250
1997	16 394	15 718	14 651	14 678
1998	16 767	15 580	15 990	14 388
1999	10 326	7 748	6 802	7 344
2000	5 044	7 244	6 720	9 269
2001	6 875	6 792	6 171	7 657
2002	7 576	7 166	7 748	9 345
2003	10 293	8 497	9 009	8 252
2004	7 804	6 921	7 485	7 528
2005	7 828	6 549		
Vivienda usada				
1996	10 528	11 287	12 305	13 676
1997	11 345	14 352	14 781	17 939
1998	14 173	11 464	8 245	6 150
1999	3 719	1 827	1 956	2 844
2000	1 256	2 984	3 781	4 314
2001	3 566	2 696	2 281	2 073
2002	2 488	4 822	5 323	3 839
2003	2 880	3 072	3 157	3 010
2004	3 079	3 022	4 496	4 617
2005	3 822	5 088		

Fuente: DANE

A3. Valor de créditos individuales entregados para compra de vivienda nueva y lotes con servicios
II trimestre (2002 - 2005)

Millones de pesos constantes IV trimestre de 1994

Años	II trimestre	Variación %	Año corrido	Variación %	Doce meses a junio	Variación %
Total créditos entregados						
2002	51 066		101 146		192 431	
2003	59 257	16,04	127 505	26,06	244 553	27,09
2004	56 951	-3,89	119 520	-6,26	248 246	1,51
2005	62 473	9,70	134 073	12,18	269 767	8,67
Fondo Nacional de Ahorro						
2002	3 635		5 340		10 895	
2003	2 681	-26,24	6 037	13,05	16 116	47,92
2004	1 799	-32,90	4 286	-29,00	10 907	-32,32
2005	2 814	56,42	5 640	31,59	14 106	29,33
Cajas y fondos de vivienda						
2002	45		63		1 226	
2003	280	522,22	711	1028,57	850	-30,67
2004	157	-43,93	275	-61,32	654	-23,06
2005	110	-29,94	360	30,91	970	48,32
Banca hipotecaria						
2002	47 386		95 743		180 310	
2003	56 296	18,80	120 757	26,13	227 586	26,22
2004	54 995	-2,31	114 959	-4,80	236 684	4,00
2005	59 549	8,28	128 073	11,41	254 692	7,61

Fuente: DANE

A4. Número de viviendas nuevas y lotes con servicios financiados

II trimestre (2002 - 2005)

Años	II trimestre	Variación %	Año corrido	Variación %	Doce meses a junio	Variación %
Total viviendas financiadas						
2002	7 166		14 742		28 636	
2003	8 497	18,57	18 790	27,46	35 883	25,31
2004	6 921	-18,55	14 725	-21,63	31 986	-10,86
2005	6 549	-5,37	14 377	-2,36	29 390	-8,12
Fondo Nacional de Ahorro						
2002	550		785		2 544	
2003	332	-39,64	782	-0,38	2 024	-20,44
2004	224	-32,53	523	-33,12	1 201	-40,66
2005	285	27,23	566	8,22	1 499	24,81
Cajas y fondos de vivienda						
2002	11		15		222	
2003	155	1309,09	273	1720,00	318	43,24
2004	65	-58,06	76	-72,16	419	31,76
2005	12	-81,54	61	-19,74	200	-52,27
Banca hipotecaria						
2002	6 605		13 942		25 870	
2003	8 010	21,27	17 735	27,21	33 541	29,65
2004	6 632	-17,20	14 126	-20,35	30 366	-9,47
2005	6 252	-5,73	13 750	-2,66	27 691	-8,81

Fuente: DANE

A5. Valor de créditos individuales entregados para compra de vivienda usada

II trimestre (2002 - 2005)

Millones de pesos constantes IV trimestre de 1994

Años	II trimestre	Variación %	Año corrido	Variación %	Doce meses a junio	Variación %
Total créditos entregados						
2002	60 432		94 916		145 671	
2003	36 921	-38,90	70 346	-25,89	177 164	21,62
2004	34 758	-5,86	66 193	-5,90	138 250	-21,96
2005	60 016	72,67	100 953	52,51	198 621	43,67
Fondo Nacional de Ahorro						
2002	23 328		29 502		30 632	
2003	8 389	-64,04	19 086	-35,31	61 765	101,64
2004	6 489	-22,65	12 255	-35,79	26 821	-56,58
2005	11 430	76,14	22 281	81,81	51 482	91,95
Cajas y fondos de vivienda						
2002	142		181		675	
2003	311	119,01	520	187,29	992	46,96
2004	218	-29,90	436	-16,15	1 190	19,96
2005	239	9,63	418	-4,13	747	-37,23
Banca hipotecaria						
2002	36 961		65 233		114 364	
2003	28 220	-23,65	50 740	-22,22	114 406	0,04
2004	28 052	-0,60	53 502	5,44	110 238	-3,64
2005	48 347	72,35	78 254	46,26	146 391	32,80

Fuente: DANE

A6. Número de viviendas usadas financiadas**II trimestre (2002 - 2005)**

Años	II trimestre	Variación %	Año corrido	Variación %	Doce meses a junio	Variación %
Total viviendas financiadas						
2002	4 822		7 310		11 664	
2003	3 072	-36,29	5 952	-18,58	15 114	29,58
2004	3 022	-1,63	6 101	2,50	12 268	-18,83
2005	5 088	68,37	8 910	46,04	18 023	46,91
Fondo Nacional de Ahorro						
2002	2 192		2 594		2 781	
2003	753	-65,65	1 776	-31,53	6 119	120,03
2004	626	-16,87	1 310	-26,24	2 747	-55,11
2005	1 274	103,51	2 505	91,22	5 636	105,17
Cajas y fondos de vivienda						
2002	15		30		117	
2003	36	140,00	62	106,67	119	1,71
2004	28	-22,22	57	-8,06	135	13,45
2005	33	17,86	56	-1,75	138	2,22
Banca hipotecaria						
2002	2 615		4 686		8 766	
2003	2 283	-12,70	4 114	-12,21	8 876	1,25
2004	2 368	3,72	4 734	15,07	9 386	5,75
2005	3 781	59,67	6 349	34,11	12 249	30,50

Fuente: DANE

A7. Valor de créditos individuales entregados para compra de vivienda de interés social nueva

II trimestre (2002 - 2005)

Millones de pesos constantes IV trimestre de
1994

Años	II trimestre	Variación %	Año corrido	Variación %	Doce meses a junio	Variación %
Total créditos entregados						
2002	27 516		56 505		102 943	
2003	29 833	8,42	65 249	15,47	127 462	23,82
2004	20 934	-29,83	46 900	-28,12	105 050	-17,58
2005	18 879	-9,82	42 783	-8,78	89 845	-14,47
Fondo Nacional de Ahorro						
2002	2 092		3 218		7 036	
2003	1 708	-18,36	3 883	20,67	11 372	61,63
2004	736	-56,91	1 711	-55,94	5 155	-54,67
2005	1 415	92,26	2 856	66,92	7 720	49,76
Cajas y fondos de vivienda						
2002	43		61		1 208	
2003	190	341,86	584	857,38	635	-47,43
2004	136	-28,42	255	-56,34	409	-35,59
2005	110	-19,12	351	37,65	793	93,89
Banca hipotecaria						
2002	25 381		53 226		94 699	
2003	27 935	10,06	60 782	14,20	115 455	21,92
2004	20 062	-28,18	44 934	-26,07	99 486	-13,83
2005	17 354	-13,50	39 576	-11,92	81 332	-18,25

Fuente: DANE

A8. Número de viviendas de interés social nuevas financiadas**II trimestre (2002 - 2005)**

Años	II trimestre	Variación %	Año corrido	Variación %	Doce meses a junio	Variación %
Total viviendas financiadas						
2002	4 913		10 376		19 192	
2003	5 477	11,48	12 221	17,78	23 664	23,30
2004	3 770	-31,17	8 470	-30,69	19 138	-19,13
2005	3 538	-6,15	8 020	-5,31	16 149	-15,62
Fondo Nacional de Ahorro						
2002	390		579		1 908	
2003	220	-43,59	550	-5,01	1 548	-18,87
2004	77	-65,00	171	-68,91	592	-61,76
2005	184	138,96	369	115,79	790	33,45
Cajas y fondos de vivienda						
2002	6		10		176	
2003	41	583,33	157	1470,00	164	-6,82
2004	15	-63,41	26	-83,44	67	-59,15
2005	12	-20,00	60	130,77	78	16,42
Banca hipotecaria						
2002	4 517		9 787		17 108	
2003	5 216	15,47	11 514	17,65	21 952	28,31
2004	3 678	-29,49	8 273	-28,15	18 479	-15,82
2005	3 342	-9,14	7 591	-8,24	15 281	-17,31

Fuente: DANE

A9. Valor de créditos individuales entregados para compra de vivienda de interés social usada

II trimestre (2002 - 2005)

Millones de pesos constantes IV trimestre de 1994

Años	II trimestre	Variación %	Año corrido	Variación %	Doce meses a junio	Variación %
Total créditos entregados						
2002	16 359		22 726		30 067	
2003	8 655	-47,09	18 031	-20,66	53 151	76,78
2004	6 232	-28,00	13 858	-23,14	30 210	-43,16
2005	14 931	139,59	25 968	87,39	48 363	60,09
Fondo Nacional de Ahorro						
2002	11 412		13 967		14 495	
2003	4 553	-60,10	10 408	-25,48	35 997	148,34
2004	2 551	-43,97	6 234	-40,10	13 845	-61,54
2005	6 452	152,92	12 792	105,20	26 114	88,61
Cajas y fondos de vivienda						
2002	142		181		675	
2003	245	72,29	422	133,15	848	25,63
2004	54	-77,82	272	-35,55	980	15,57
2005	192	252,29	340	25,00	399	-59,29
Banca hipotecaria						
2002	4 805		8 578		14 897	
2003	3 857	-19,73	7 201	-16,05	16 306	9,46
2004	3 627	-5,96	7 352	2,10	15 385	-5,65
2005	8 287	128,48	12 836	74,59	21 850	42,02

Fuente: DANE

A10. Número de viviendas de interés social usadas financiadas

II trimestre (2002 - 2005)

Años	II trimestre	Variación %	Año corrido	Variación %	Doce meses a junio	Variación %
Total viviendas financiadas						
2002	2 104		2 925		4 137	
2003	1 154	-45,15	2 364	-19,18	6 840	65,34
2004	841	-27,12	2 082	-11,93	4 380	-35,96
2005	2 242	166,59	3 876	86,17	6 548	49,50
Fondo Nacional de Ahorro						
2002	1 287		1 495		1 597	
2003	464	-63,95	1 067	-28,63	3 978	149,09
2004	195	-57,97	684	-35,90	1 545	-61,16
2005	884	353,33	1 754	156,43	2 821	82,59
Cajas y fondos de vivienda						
2002	15		30		117	
2003	31	106,67	54	80,00	104	-11,11
2004	3	-90,32	32	-40,74	105	0,96
2005	26	766,67	46	43,75	52	-50,48
Banca hipotecaria						
2002	802		1 400		2 423	
2003	659	-17,83	1 243	-11,21	2 758	13,83
2004	643	-2,43	1 366	9,90	2 730	-1,02
2005	1 332	107,15	2 076	51,98	3 675	34,62

Fuente: DANE

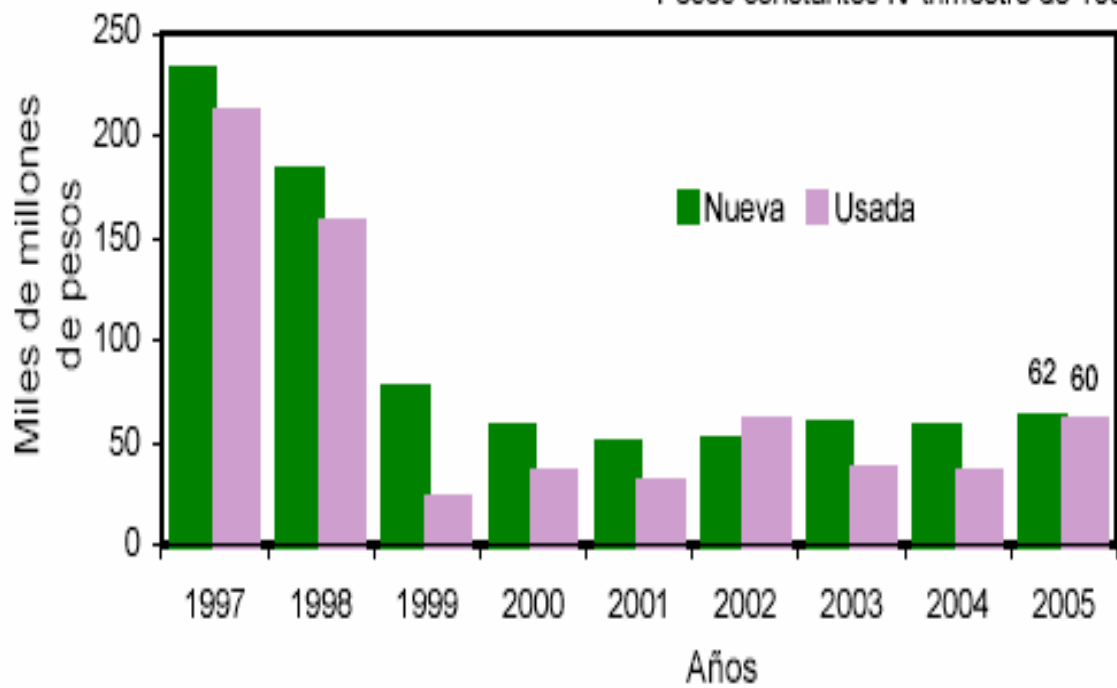
Gráfico 1

Valor de los créditos entregados para compra de vivienda nueva,
lotes con servicios y usada

Total nacional

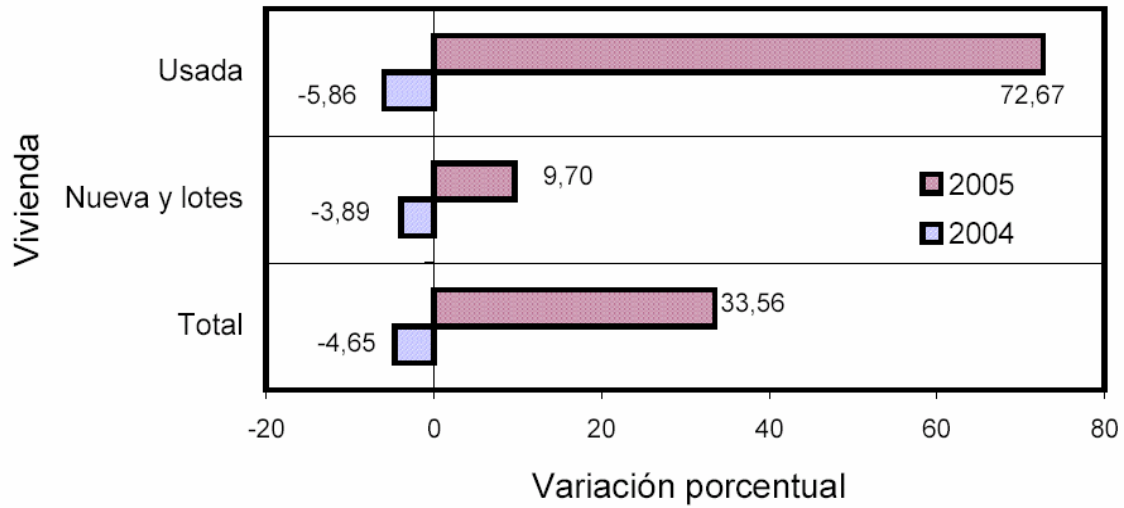
II trimestre (1997 - 2005)

Pesos constantes IV trimestre de 1994



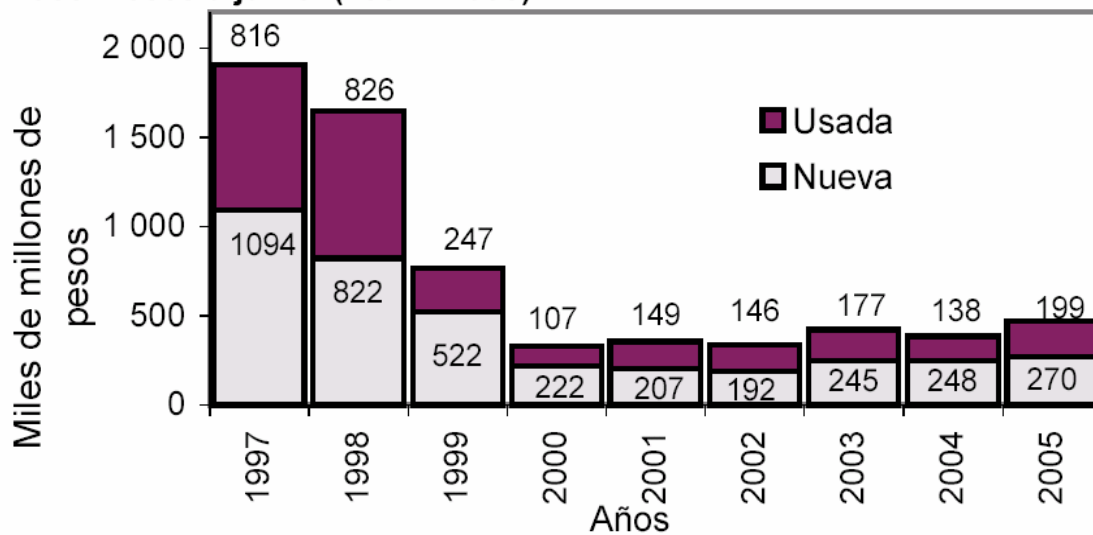
Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Gráfico 2
Variación anual del valor de los créditos entregados para compra de vivienda
Total nacional
II trimestre (2004 - 2005)



Fuente: DANE – Financiación de Vivienda

Gráfico 3
Valor de los créditos entregados para compra de vivienda
Total nacional
Doce meses a junio (1997 - 2005)



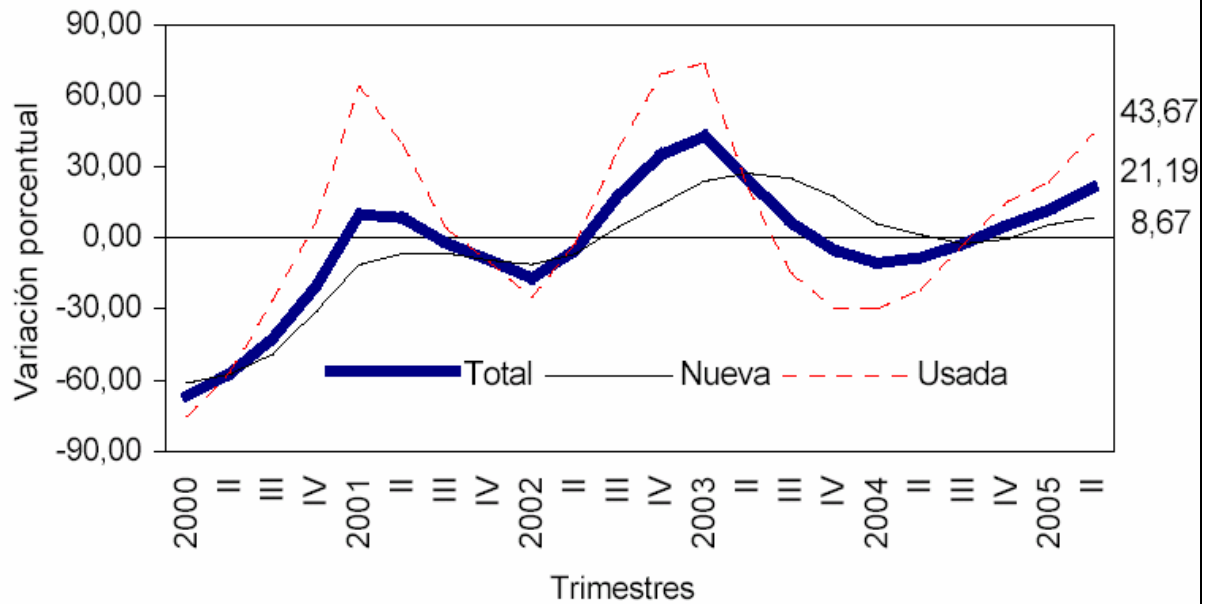
Fuente: DANE – Financiación de Vivienda

Gráfico 4

Variación doce meses a junio del valor de los créditos entregados para compra de vivienda

Total nacional

2000 - 2005 (II trimestre)



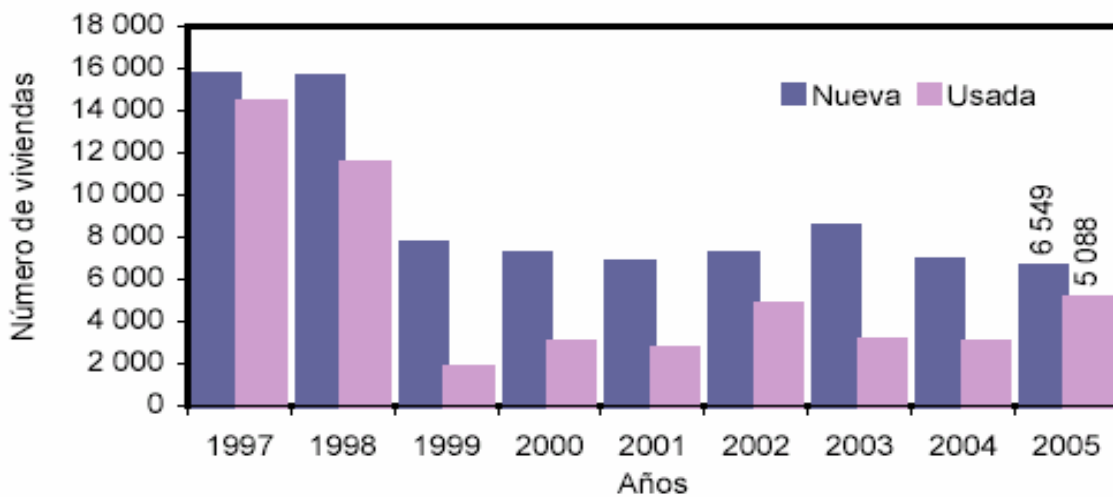
Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Gráfico 5

Número de viviendas financiadas

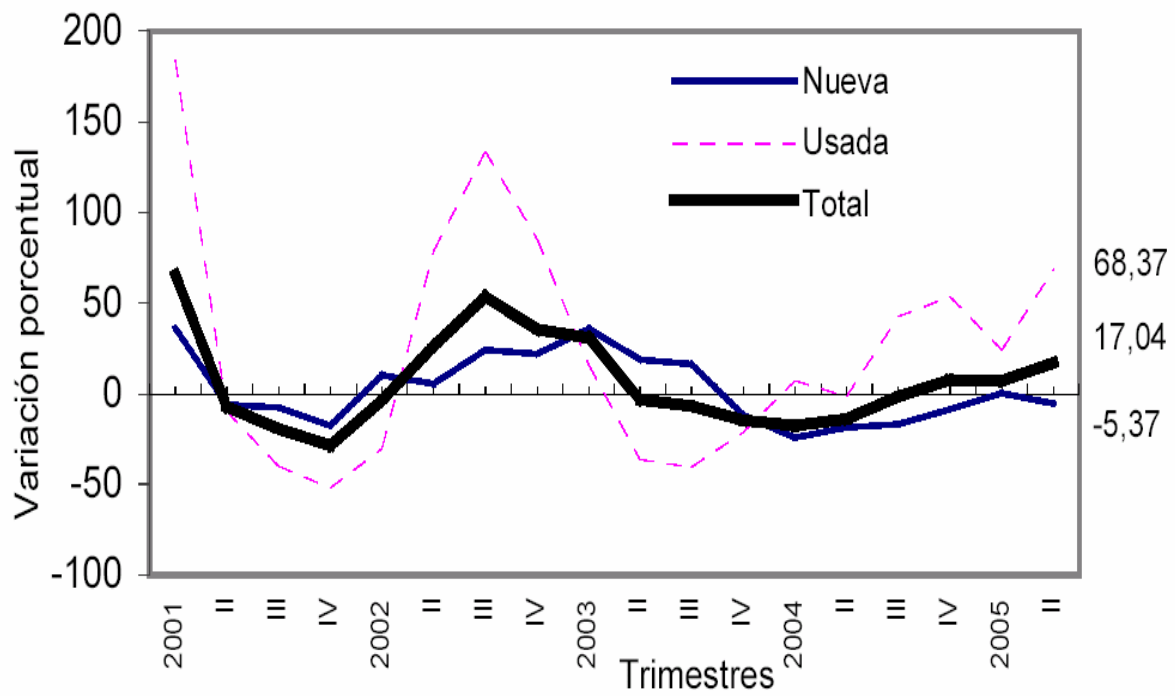
Total nacional

II trimestre (1997 - 2005)



Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Gráfico 6
Variación del número de viviendas financiadas
Total nacional
II trimestre (2001 - 2005)



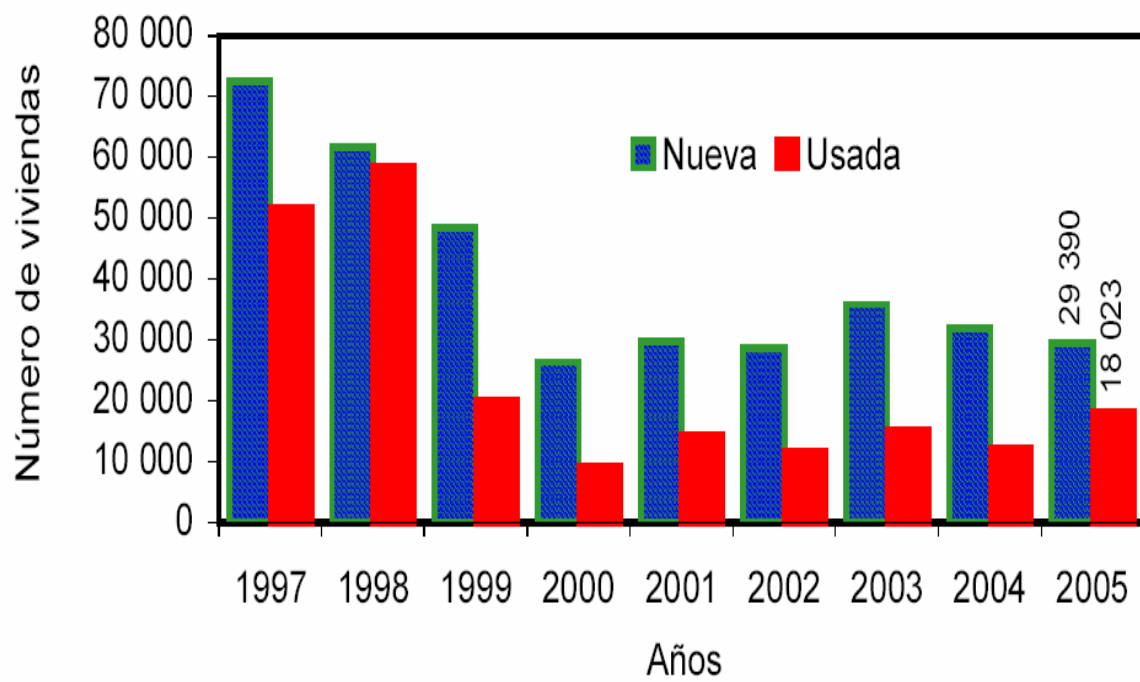
Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Gráfico 7

Doce meses a junio del número de viviendas financiadas

Total nacional

II trimestre (1997 - 2005)



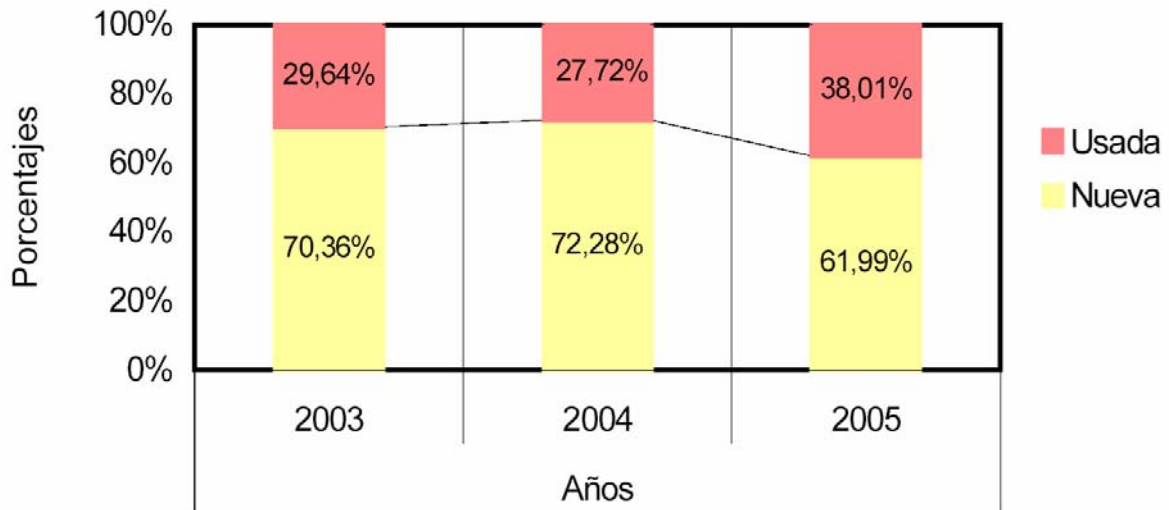
Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Gráfico 8

Distribución doce meses a junio para el número de viviendas financiadas

Total nacional

II trimestre (2003 - 2005)



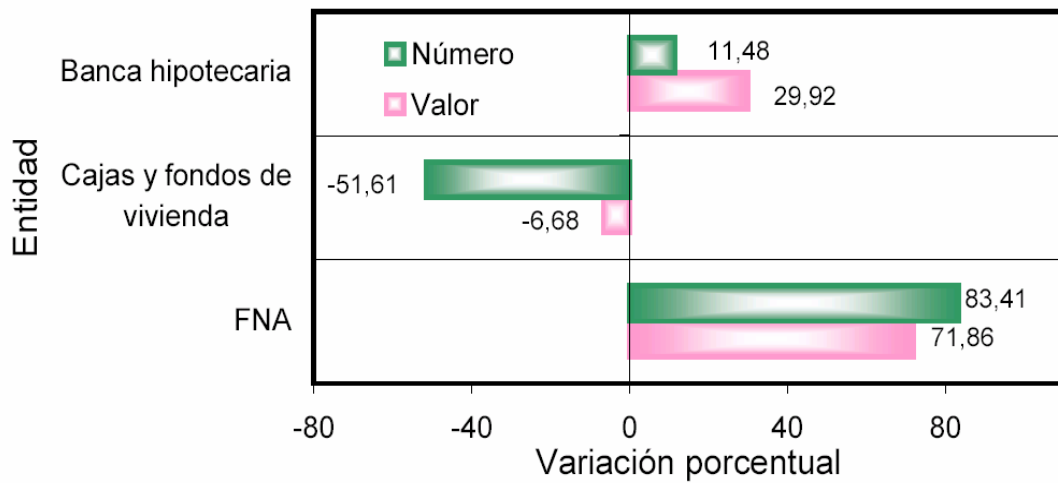
Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Gráfico 9

Variación anual del número y valor de los créditos entregados para compra de vivienda

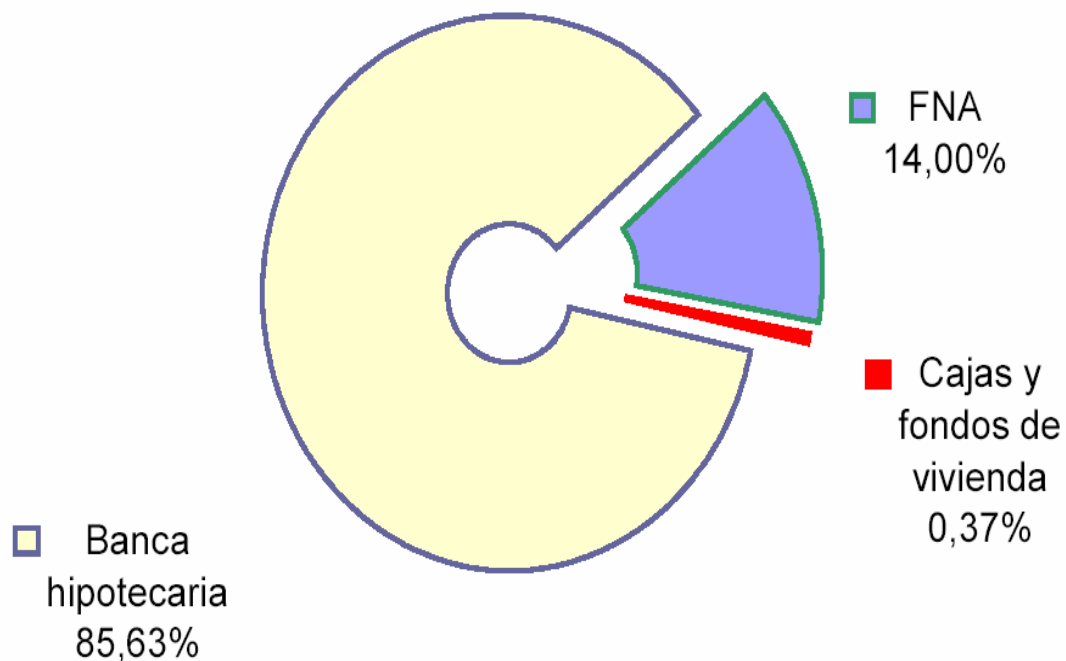
Total nacional

II trimestre 2005



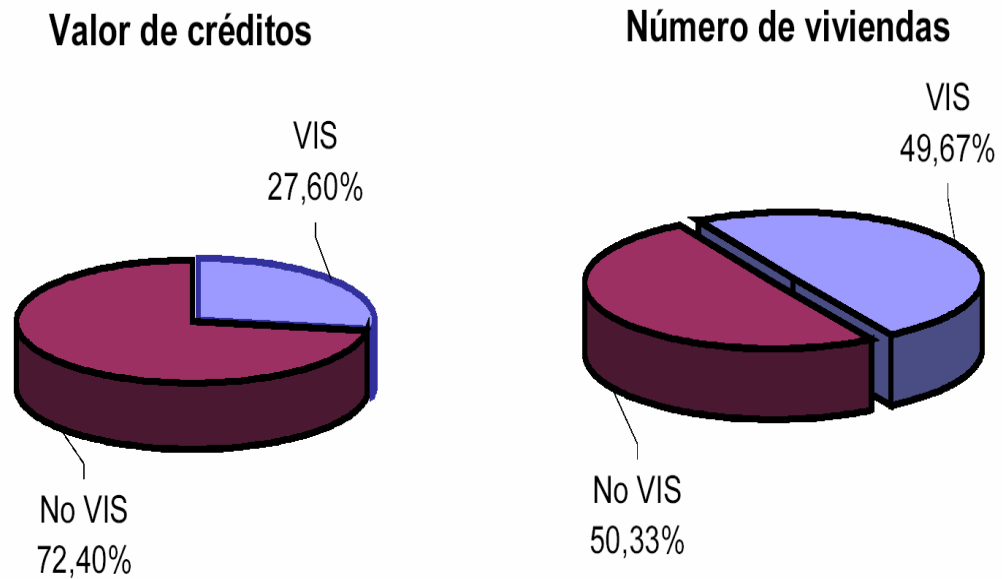
Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Gráfico 10
Distribución doce meses a junio, del valor de los créditos entregados para compra de vivienda
Total nacional
II trimestre 2005



Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Gráfico 11
Composición del valor de créditos y número de viviendas
financiadas
Total nacional
II trimestre 2005



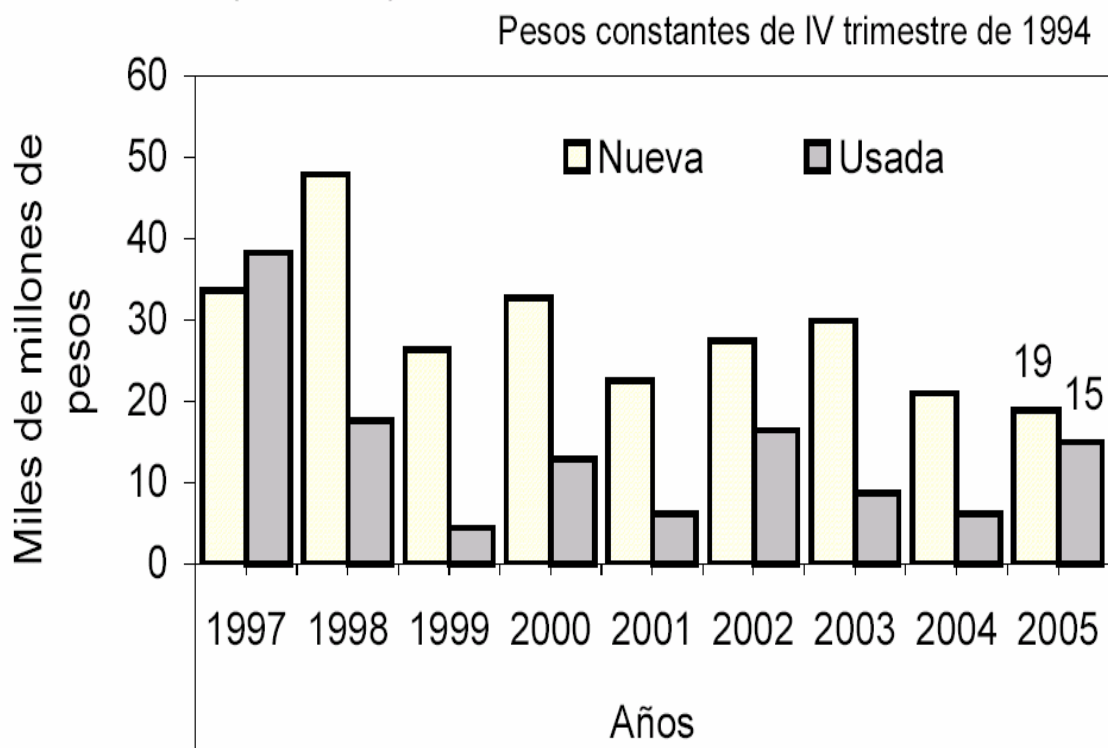
Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Gráfico 12

Valor de los créditos entregados para compra de VIS

Total nacional

II trimestre (1997-2005)



Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

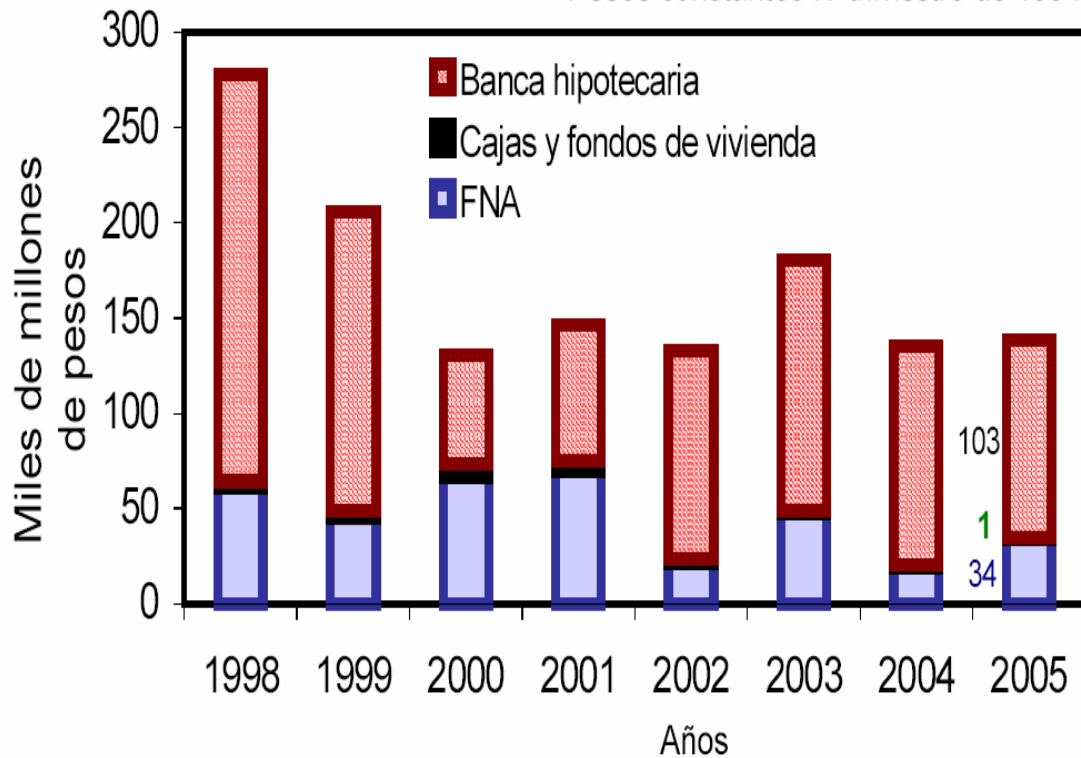
Gráfico 13

Doce meses a junio del valor de los créditos entregados para compra de VIS

Total nacional

II trimestre (1998 - 2005)

Pesos constantes IV trimestre de 1994



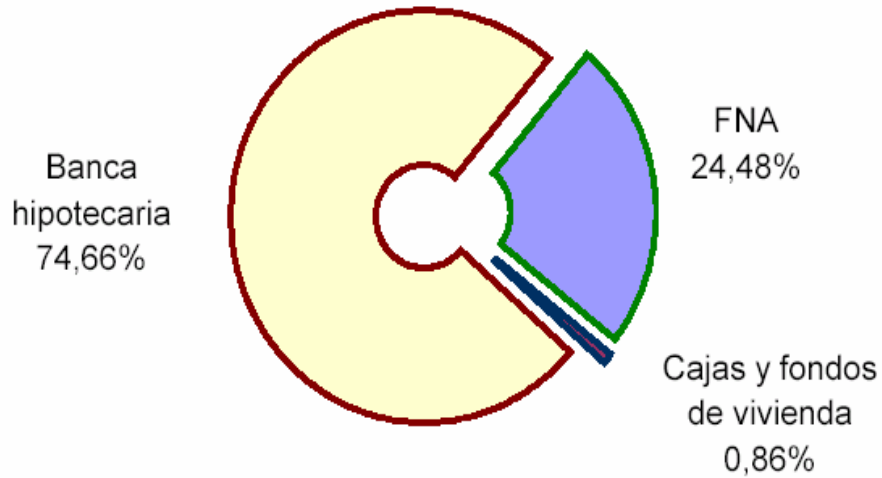
Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Gráfico 14

Distribución doce meses a junio del valor de los créditos para compra de VIS, por tipo de entidad

Total nacional

II trimestre 2005



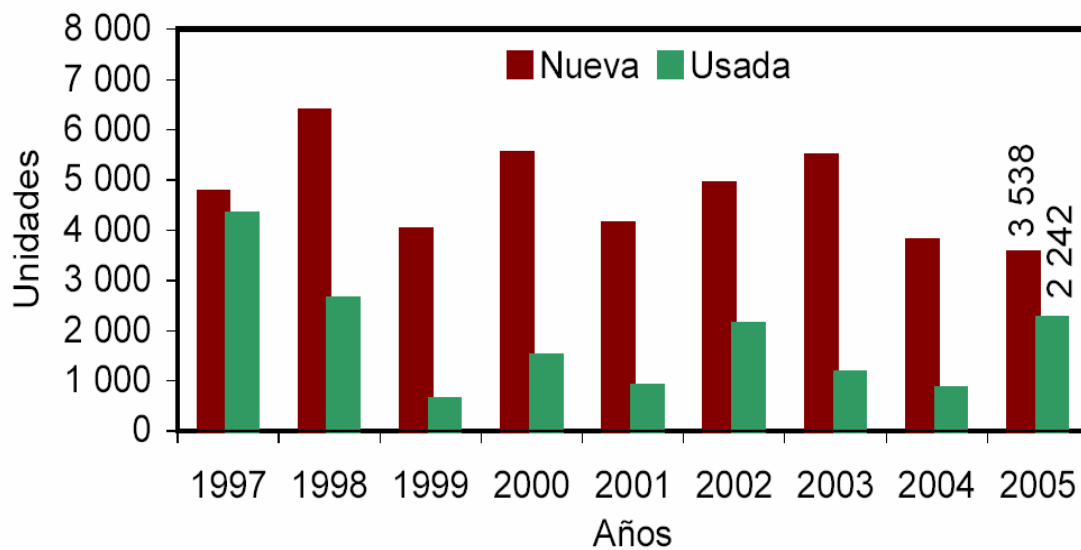
Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Gráfico 15

Número de viviendas de interés social financiadas

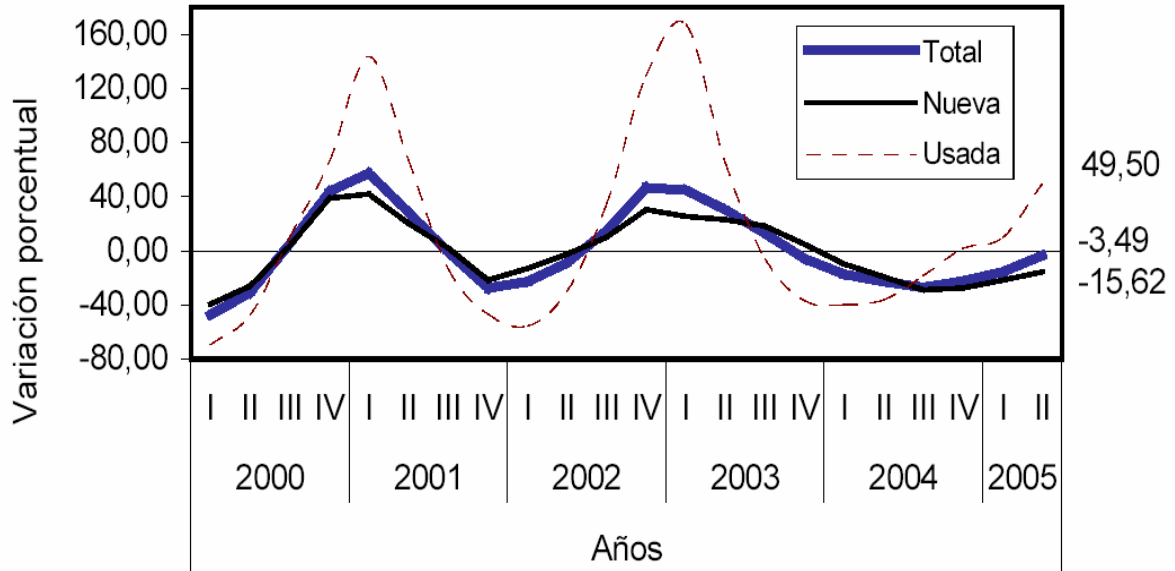
Total nacional

II trimestre (1997 - 2005)



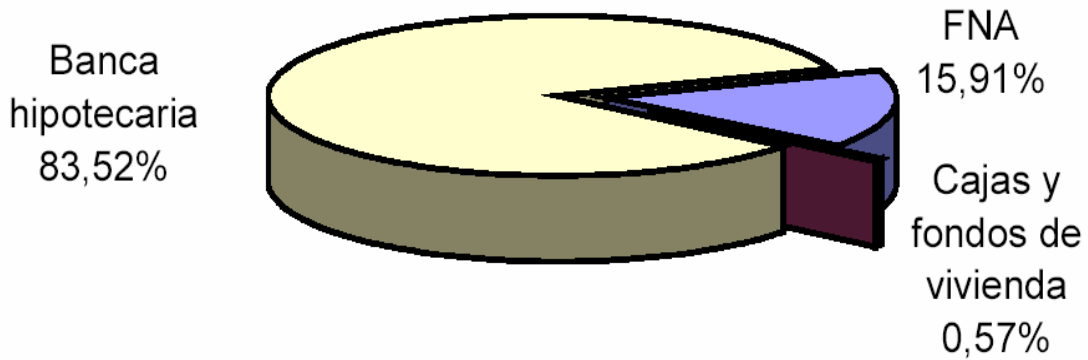
Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Grafico 16
Variación doce meses a junio del número de VIS financiadas
Total nacional
2000-2005 (II trimestre)



Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Gráfico 17
Distribución doce meses a junio del número de VIS
financiadas, por tipo de entidad
Total nacional
II trimestre 2005



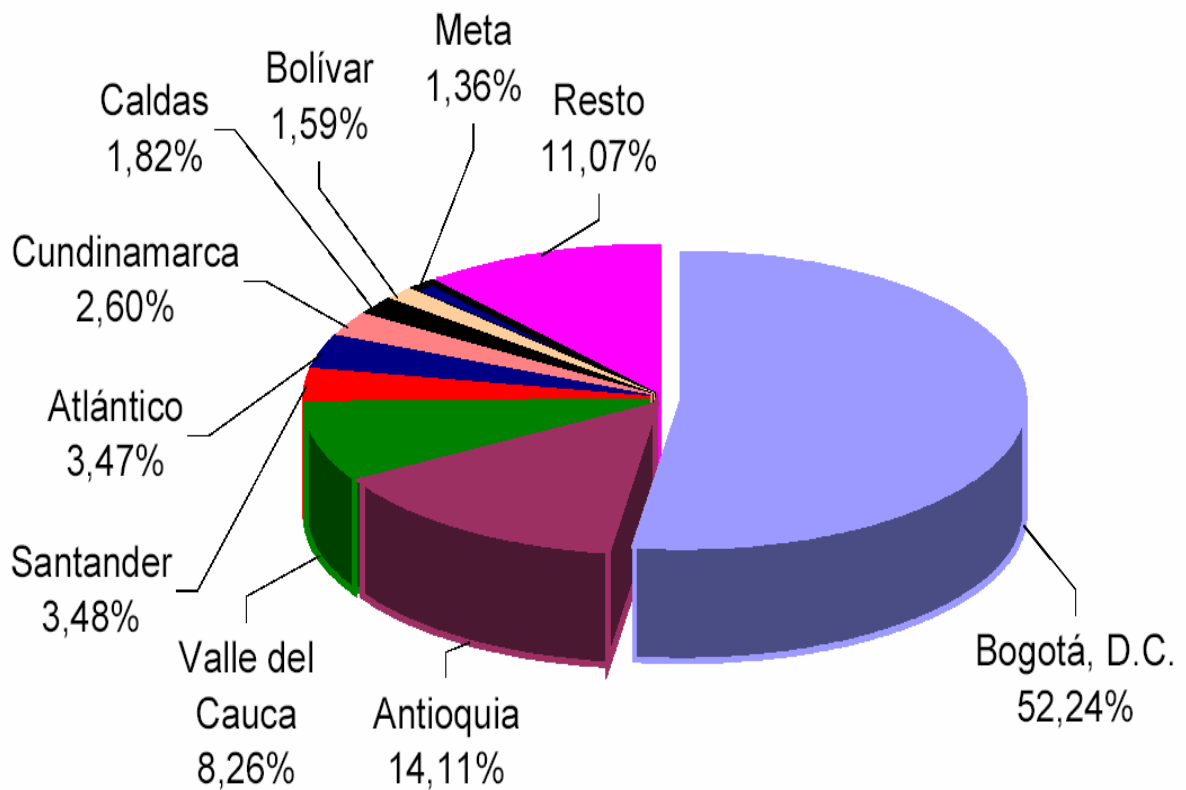
Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Gráfico 18

Distribución del valor de los créditos entregados para compra de vivienda, por departamentos y Bogotá, D.C.

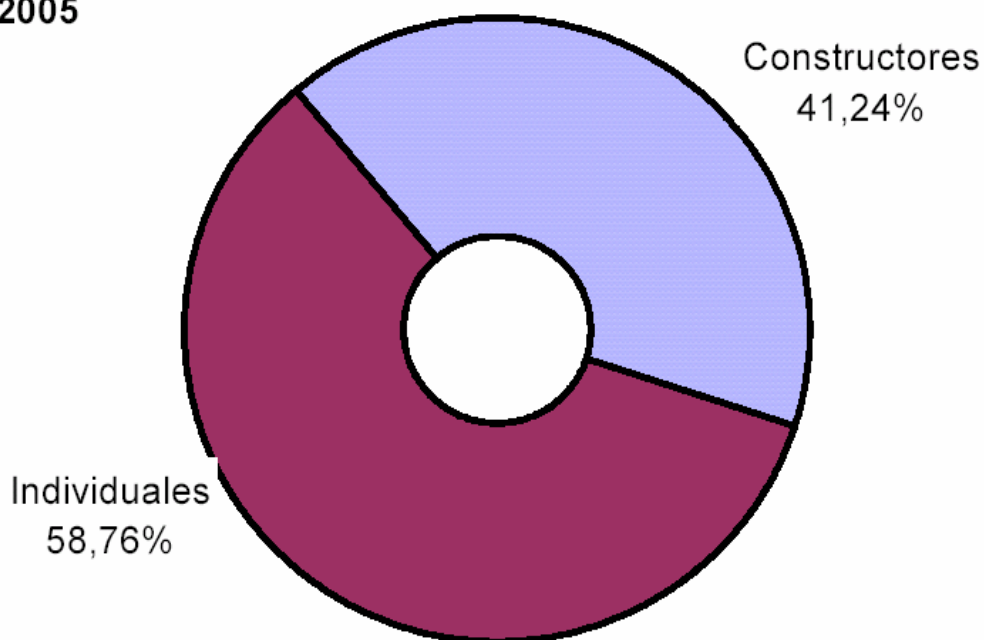
Total nacional

II trimestre 2005



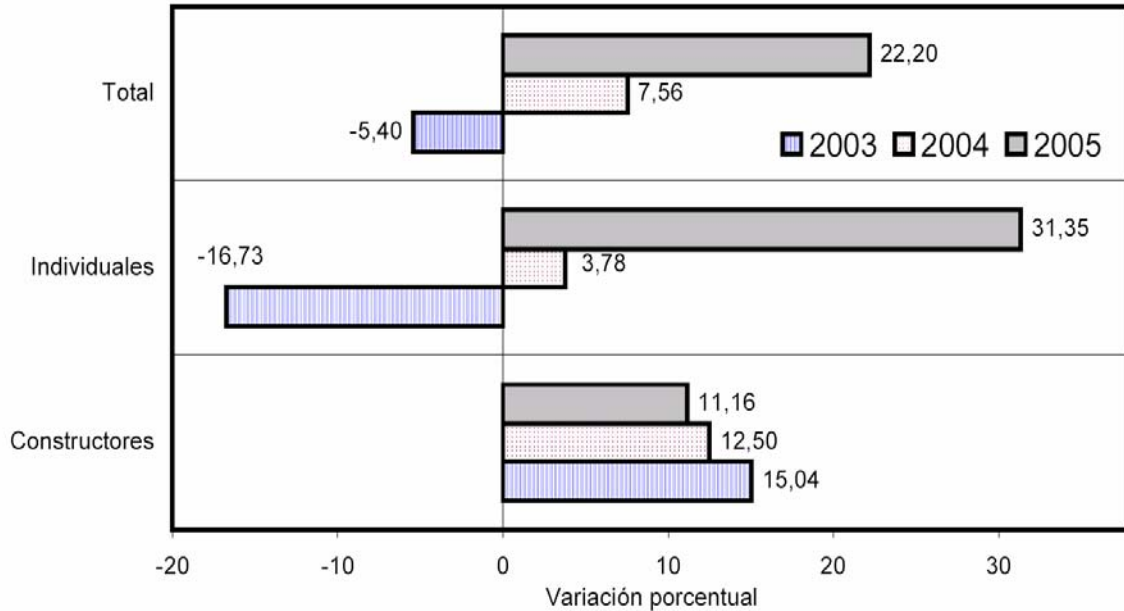
Fuente: DANE – Financiación de Vivienda

Gráfico 19
**Estructura del crédito entregado, por las entidades
financieras (pesos corrientes)**
Total nacional
II trimestre 2005



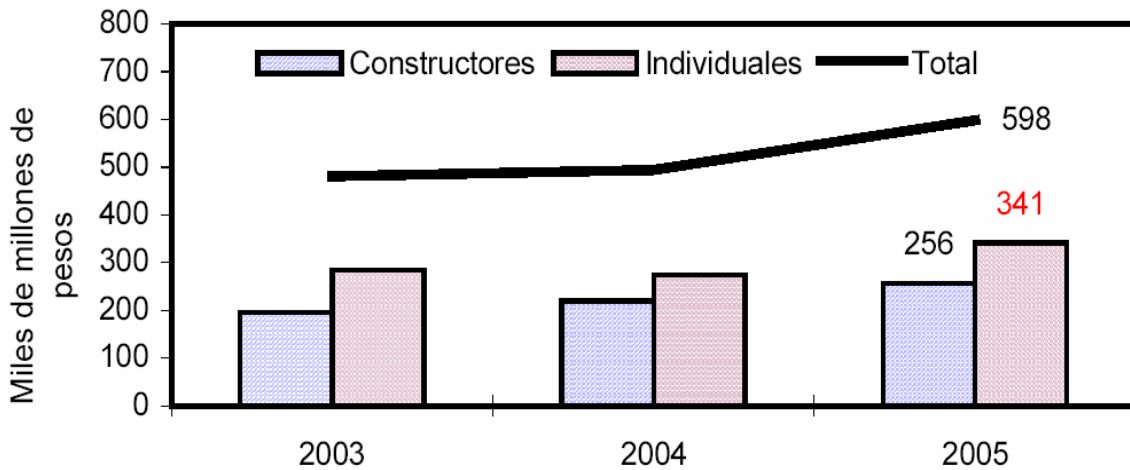
Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Gráfico 20
Variación anual de las operaciones de crédito de las entidades que financian vivienda
Total nacional
II trimestre (2003 - 2005)



Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Gráfico 21
Valor de las operaciones de crédito
Total nacional
Doce meses a junio (2003 - 2005)
Pesos constantes IV trimestre de 1994

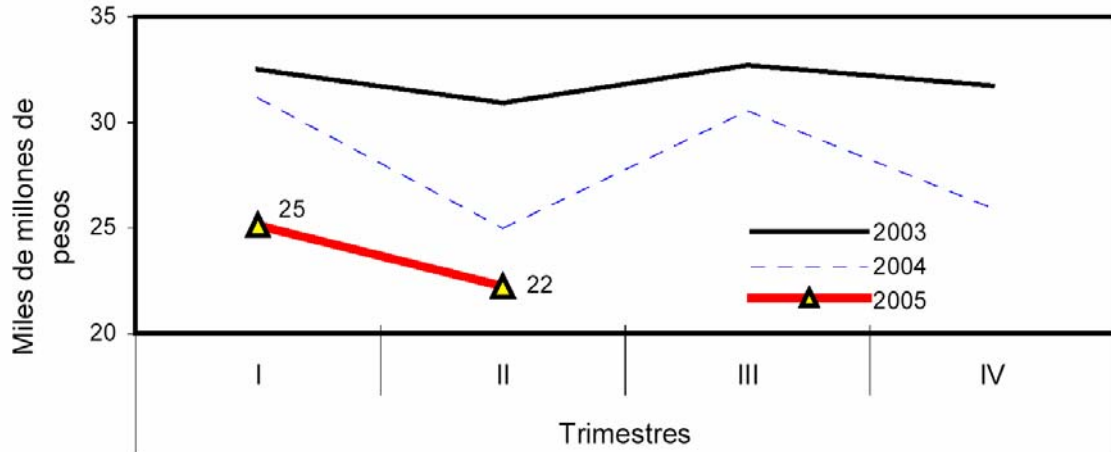


Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Gráfico 22
Valor de las subrogaciones para créditos individuales
Total nacional

II trimestre (2003 - 2005)

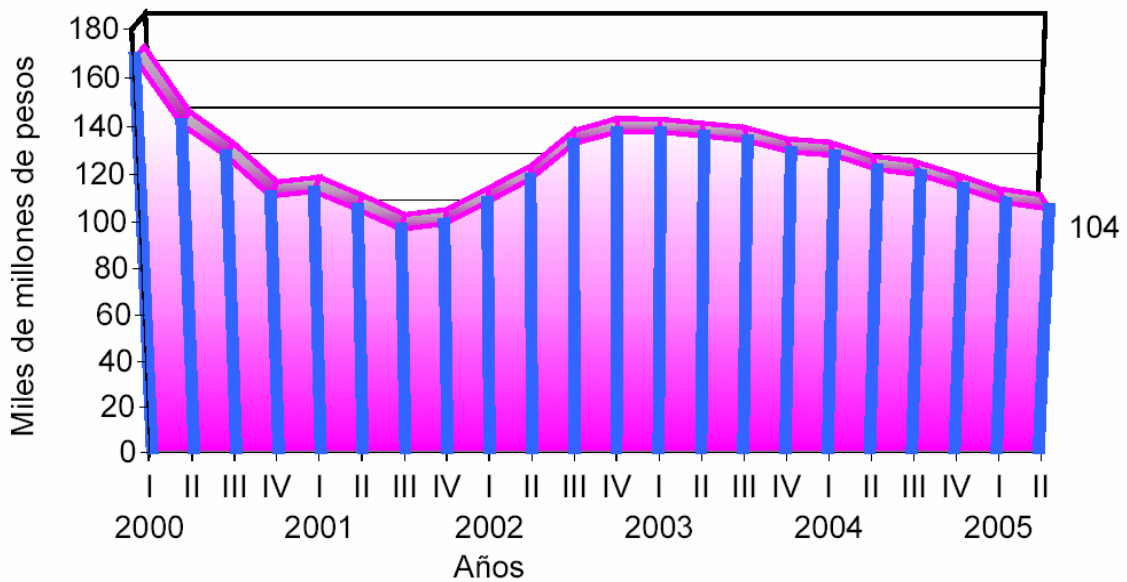
Pesos constantes IV trimestre de 1994



Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Deflactor utilizado: índice de Costos de la Construcción de Vivienda - ICCV.

Gráfico 23
Valor de las subrogaciones para créditos individuales
Total nacional
Doce meses a junio (2000 - 2005)



Fuente: DANE – Financiación de Vivienda

Colombia, valor de los créditos desembolsados para la compra de vivienda

1995-2005

Millones de pesos
corrientes

Años	Vivienda nueva y lotes con servicios			
	I trimestre	II trimestre	III trimestre	IV trimestre

1995	343.910	308.243	327.590	385.610
1996	335.992	362.806	440.472	427.917
1977	351.409	359.890	333.121	355.116
1998	373.523	331.012	328.148	295.264
1999	225.136	157.220	135.650	106.685
2000	103.965	126.317	120.942	123.254
2001	122.922	120.800	105.154	123.015
2002	128.782	133.074	142.018	167.675
2003	190.007	169.102	187.301	184.564
2004	189.949	179.010	209.562	218.791
2005	228.364	201.773		

Años	Vivienda usada			
	I trimestre	II trimestre	III trimestre	IV trimestre
1995	90.577	112.538	135.587	171.004
1996	181.144	204.076	323.861	283.415
1977	247.192	329.177	345.591	406.953
1998	354.900	286.380	184.590	151.821
1999	90.378	46.535	48.669	67.103
2000	33.815	79.089	97.474	87.192
2001	92.238	74.651	63.026	63.942
2002	88.680	157.478	158.890	123.267
2003	93.056	105.363	107.870	100.258
2004	95.430	109.254	155.957	152.372
2005	130.564	193.841		

Fuente:
DANE

Colombia, número de viviendas financiadas

1995-2005

Años	Vivienda nueva y lotes con servicios			
	I trimestre	II trimestre	III trimestre	IV trimestre

1995	20.670	16.426	18.542	17.499
1996	16.444	16.991	20.244	20.250
1977	16.394	15.718	14.651	14.678
1998	16.767	15.580	15.990	14.388
1999	10.326	7.748	6.802	7.344
2000	5.044	7.244	6.720	9.269
2001	6.875	6.792	6.171	7.657
2002	7.576	7.166	7.747	9.345
2003	10.293	8.497	9.009	8.252
2004	7.804	6.921	7.485	7.528
2005	7.828	6.549		
Años	Vivienda usada			
	I trimestre	II trimestre	III trimestre	IV trimestre
1995	5.096	6.182	8.821	9.996
1996	10.528	11.287	12.305	13.676
1977	11.345	14.352	14.781	17.939
1998	14.173	11.464	8.245	6.150
1999	3.719	1.827	1.956	2.844
2000	1.256	2.984	3.781	4.314
2001	3.566	2.696	2.281	2.073
2002	2.488	4.822	5.323	3.839
2003	2.880	3.072	3.157	3.010
2004	3.079	3.022	4.496	4.617
2005	3.822	5.088		

Fuente:

DANE

(Ver documento87)

Boletín del DANE 1 trimestre del 2005

CARTERA HIPOTECARIA

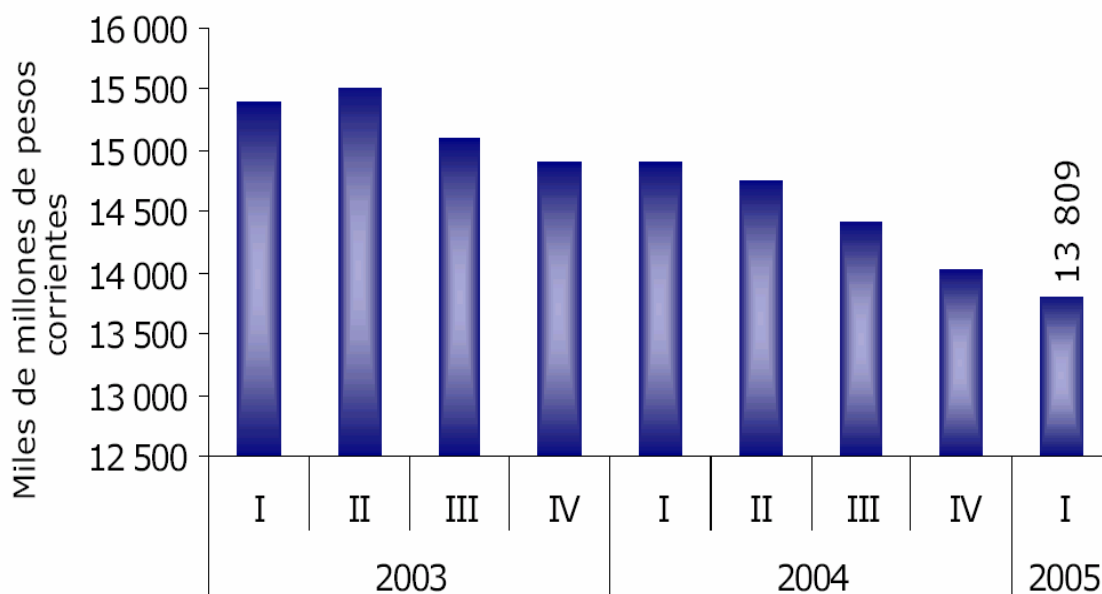
Al comparar el cuarto trimestre de 2004 y el primer trimestre de 2005, la cartera hipotecaria de vivienda de las entidades que financian vivienda en el país, se caracterizó por:

- El saldo de capital total totalizó 13 809 438 millones de pesos corrientes en el primer trimestre de 2004, lo que significó una disminución del 1,4%.
- De este valor, 10 238 649 millones de pesos corrientes se clasifican como cartera vigente y los restantes 3 570 789 millones de pesos corrientes, como cartera vencida.
- Del valor del saldo de capital total, en el primer trimestre de 2005, 4 826 483 millones de pesos corrientes, corresponden a la financiación de Vivienda de Interés Social –VIS– y 8 982 955 millones de pesos corrientes, a No VIS.
- Durante el primer trimestre de 2005, la cartera hipotecaria de vivienda otorgó 754 203 créditos. De estos créditos, 608 008 obligaciones corresponden a cartera vigente y 146 195 obligaciones, a cartera vencida.
- Del total de obligaciones hipotecarias, 383 466 créditos corresponden a la financiación de VIS y 370 737 créditos, a No VIS.

Al comparar el primer trimestre de 2004 y 2005, se encuentra que la cartera hipotecaria de vivienda:

- El saldo de capital total, registró una disminución de 7,3%. El comportamiento anterior se acompañó de reducciones en la cartera vigente del 2,7%, y de la cartera vencida del 18,4%.
- El saldo de capital total correspondiente a No VIS y VIS presentaron reducciones del 10,7% y el 0,1% respectivamente.
- El número de créditos hipotecarios presentó una disminución del 6,8%. Este mismo comportamiento se presentó en la cartera vencida y vigente, las cuales cayeron 16,1% y 4,2%, respectivamente.
- Las obligaciones hipotecarias correspondientes a No VIS y VIS, cayeron 12,5% y 0,5%, respectivamente.

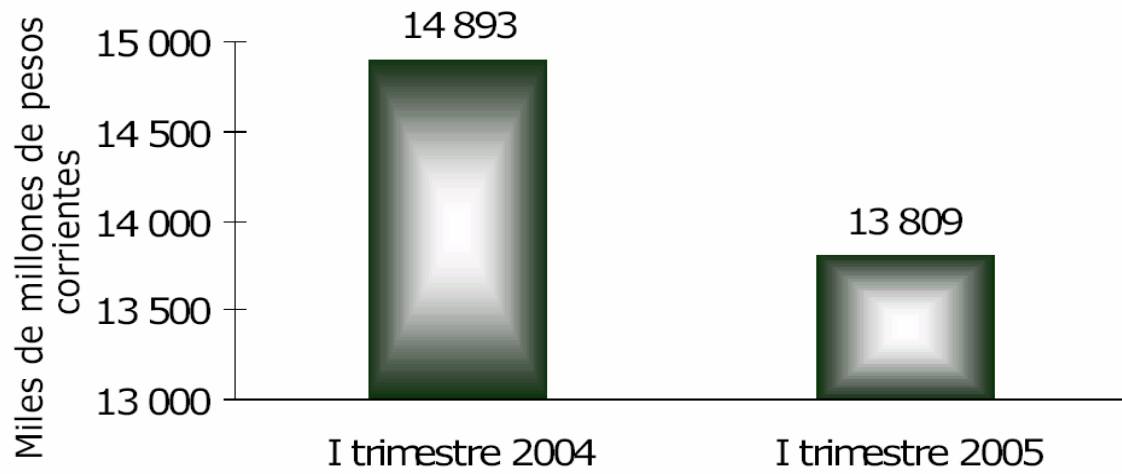
Gráfico 1
Saldo de capital total
Total nacional
2003 - 2005 (I trimestre)^P



Fuente: DANE – Cartera Hipotecaria de Vivienda

^P Cifra preliminar

Gráfico 2
Saldo de capital total
Total nacional
I trimestre (2004-2005)



Fuente: DANE – Cartera Hipotecaria de Vivienda

Cuadro 1
Saldo de capital total
Total nacional
2003 - 2005 (I trimestre) ^P

Millones de pesos corrientes

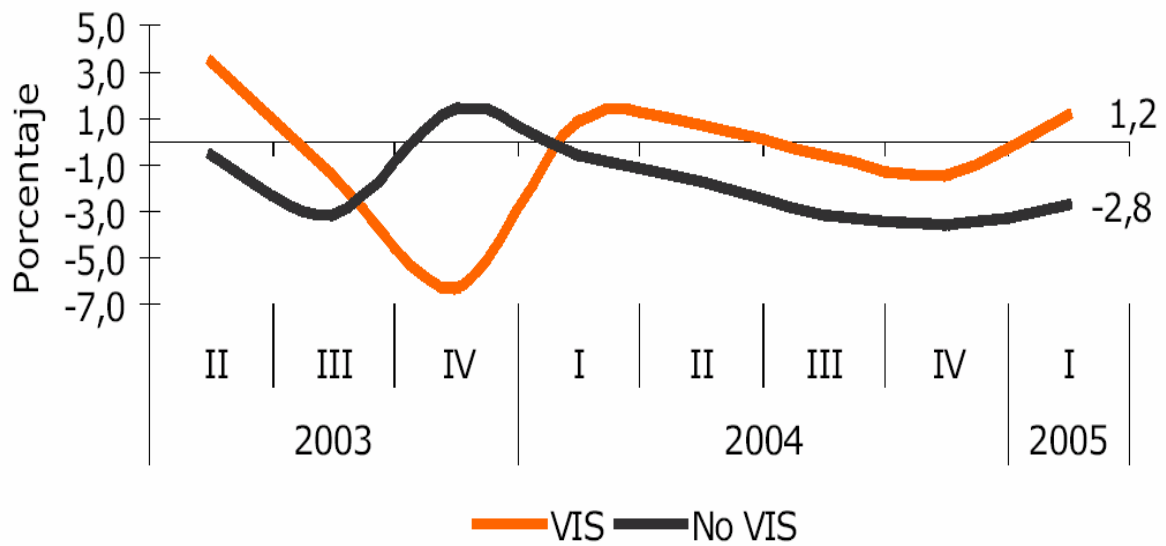
Años y trimestres	Saldo de capital total	Variación (%)	
		Trimestral	Anual
2003 I	15 390 418	--	--
II	15 498 603	0,7	--
III	15 094 960	-2,6	--
IV	14 908 535	-1,2	--
2004 I	14 893 273	-0,1	-3,2
II	14 751 165	-1,0	-4,8
III	14 414 066	-2,3	-4,5
IV	14 008 964	-2,8	-6,0
2005 I ^P	13 809 438	-1,4	-7,3

Fuente: DANE - Cartera Hipotecaria de Vivienda

^P Cifra preliminar

-- No existe dato

Gráfico 3
Variación trimestral del saldo de capital total, por rangos de vivienda
Total nacional
2003 - 2005 (I trimestre)^P



Fuente: DANE – Cartera Hipotecaria de Vivienda
^P Cifra preliminar

Cuadro 2
Saldo de capital total, según rangos de vivienda
Total nacional
2003 - 2005 (I trimestre) ^P

Millones de pesos corrientes

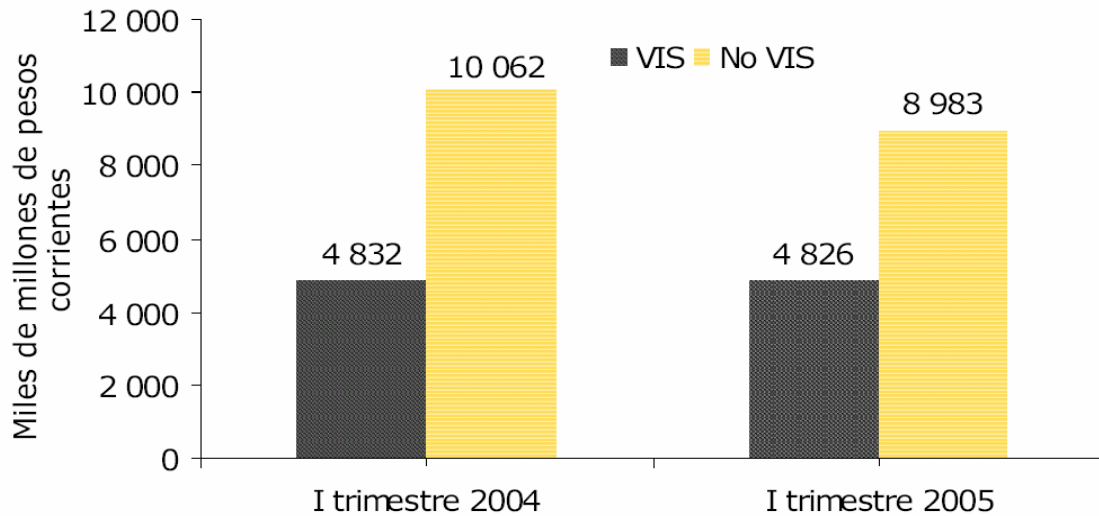
Años y trimestres	Saldo de capital total	Variación (%)	
		Trimestral	Anual
VIS			
2003 I	5 016 678	--	--
II	5 190 949	3,5	--
III	5 114 007	-1,5	--
IV	4 790 552	-6,3	--
2004 I	4 831 558	0,9	-3,7
II	4 867 971	0,8	-6,2
III	4 841 144	-0,6	-5,3
IV	4 771 125	-1,4	-0,4
2005 I ^P	4 826 483	1,2	-0,1
No VIS			
2003 I	10 373 740	--	--
II	10 307 654	-0,6	--
III	9 980 952	-3,2	--
IV	10 117 983	1,4	--
2004 I	10 061 715	-0,6	-3,0
II	9 883 194	-1,8	-4,1
III	9 572 922	-3,1	-4,1
IV	9 237 839	-3,5	-8,7
2005 I ^P	8 982 955	-2,8	-10,7

Fuente: DANE - Cartera Hipotecaria de Vivienda

^P Cifra preliminar

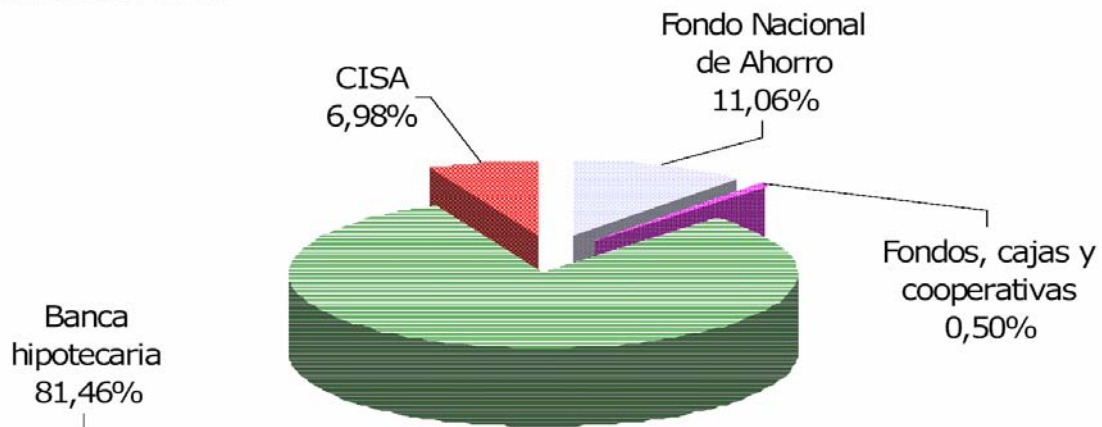
-- No existe dato

Gráfico 4
Saldo de capital total, por rangos de vivienda
Total nacional
I trimestre (2004-2005)



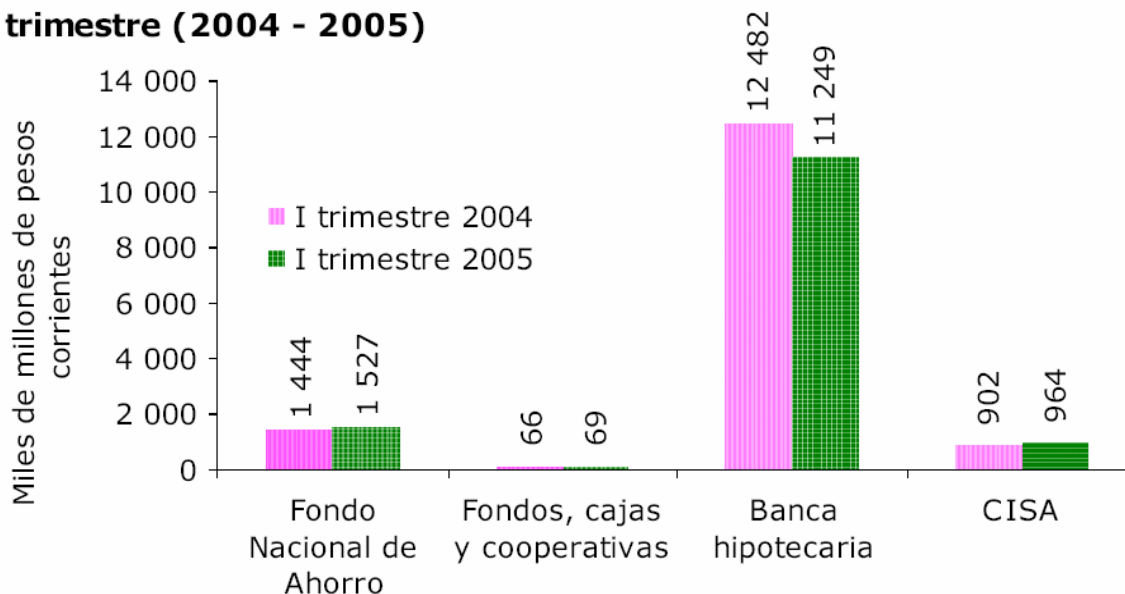
Fuente: DANE – Cartera Hipotecaria de Vivienda

Gráfico 5
Distribución del saldo de capital total, por entidades
financieras de vivienda
Total nacional
I trimestre 2005^P



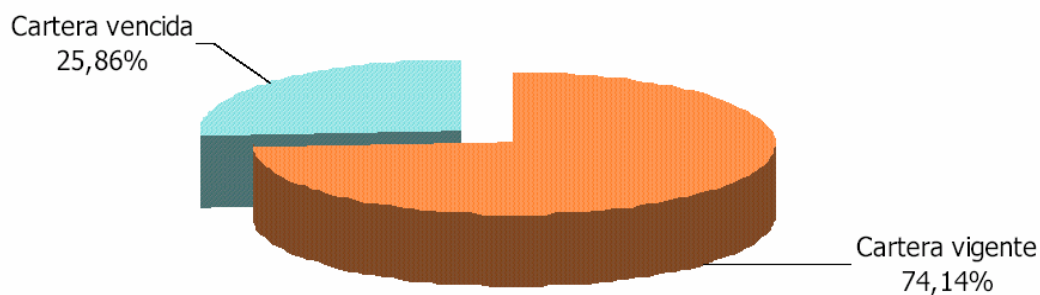
Fuente: DANE – Cartera Hipotecaria de Vivienda
^P Cifra preliminar

Gráfico 6
Saldo de capital total, por entidades financiadoras de vivienda
Total nacional
I trimestre (2004 - 2005)



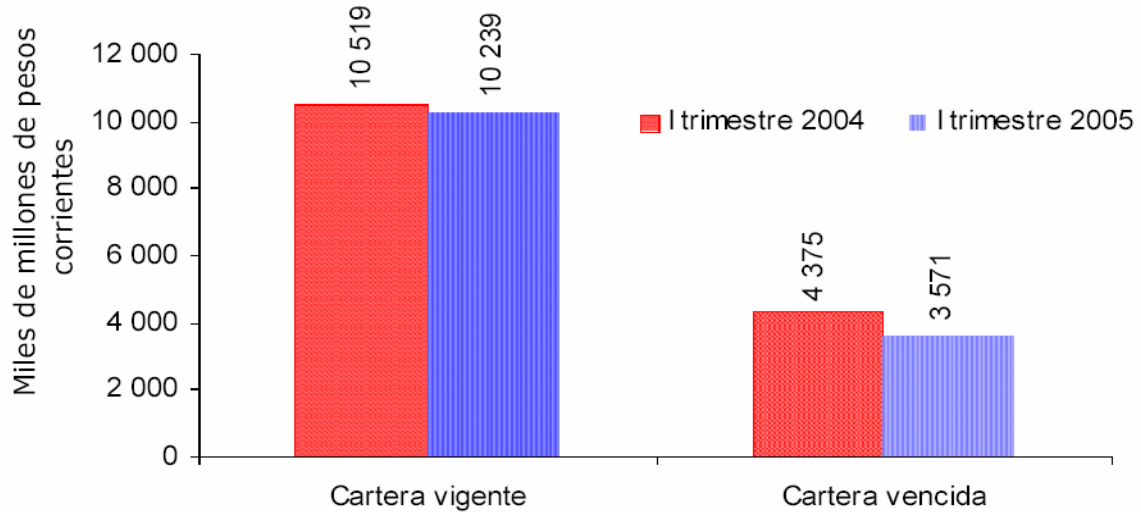
Fuente: DANE – Cartera Hipotecaria de Vivienda

Gráfico 7
Distribución del saldo de capital total, por cartera vigente y vencida
Total nacional
I trimestre 2005 ^P



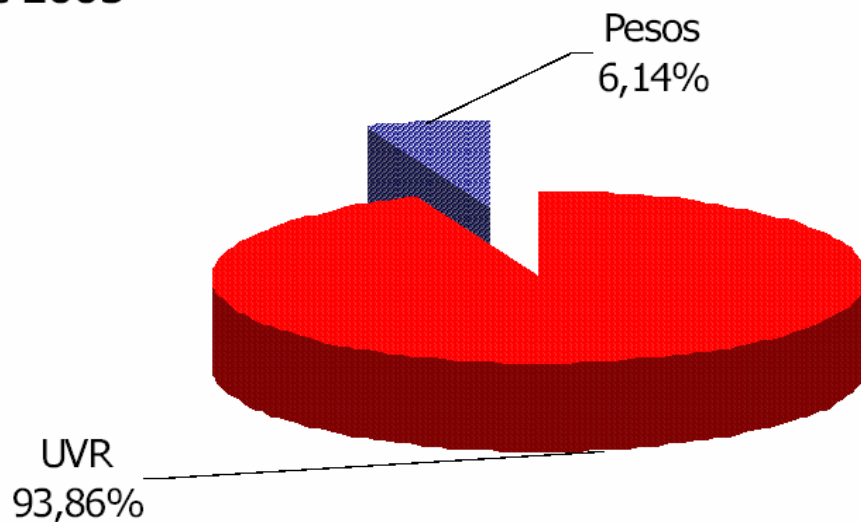
Fuente: DANE – Cartera Hipotecaria de Vivienda`
^P Cifra preliminar

Gráfico 8
Saldo de capital total, por cartera vigente y vencida
Total nacional
I trimestre (2004 - 2005)



Fuente: DANE – Cartera Hipotecaria de Vivienda

Gráfico 9
Distribución del saldo de capital total, por moneda
Total nacional
I trimestre 2005 ^P



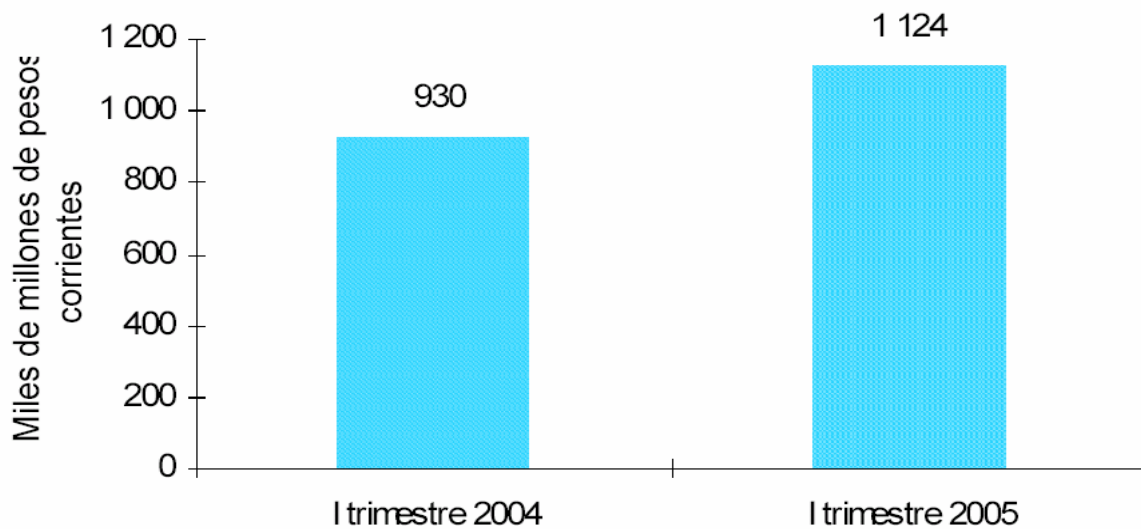
Fuente: DANE – Cartera Hipotecaria de Vivienda
^P Cifra preliminar

Gráfico 10
Capital de 1 o más cuotas vencidas
Total nacional
2003-2005 (I trimestre)^P



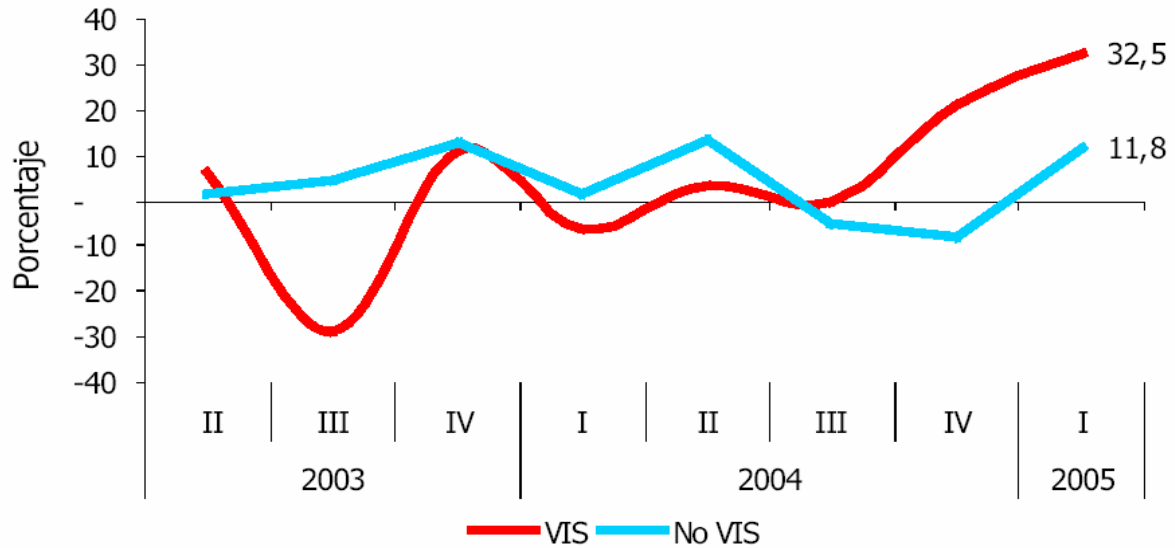
Fuente: DANE – Cartera Hipotecaria de Vivienda
^P Cifra preliminar

Gráfico 11
Capital de 1 o más cuotas vencidas
Total nacional
I trimestre (2004 - 2005)



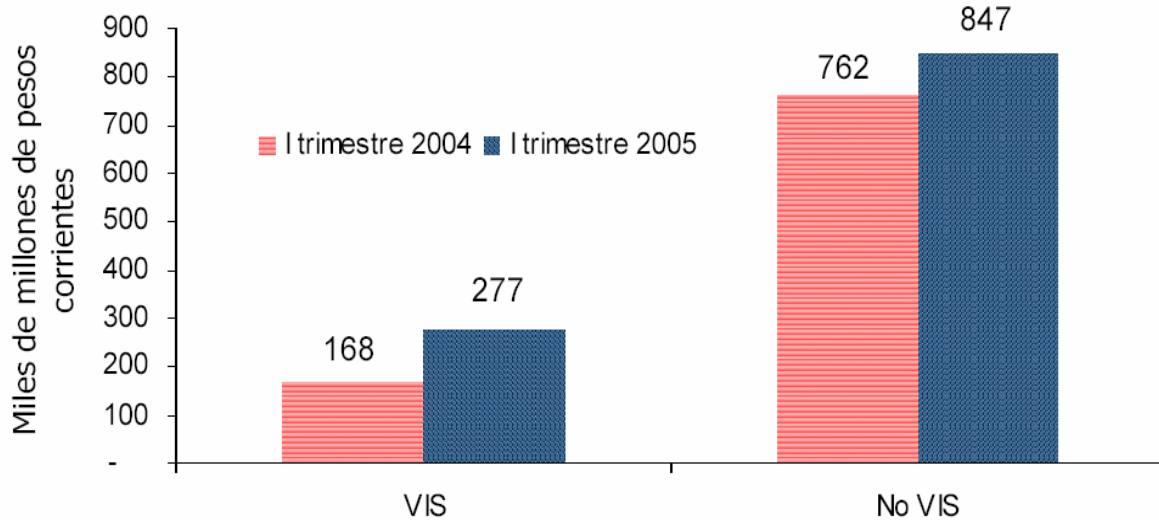
Fuente: DANE – Cartera Hipotecaria de Vivienda

Gráfico 12
Variaciones trimestrales del capital de 1 o más cuotas vencidas
Total nacional
2003 - 2005 (I trimestre)^p



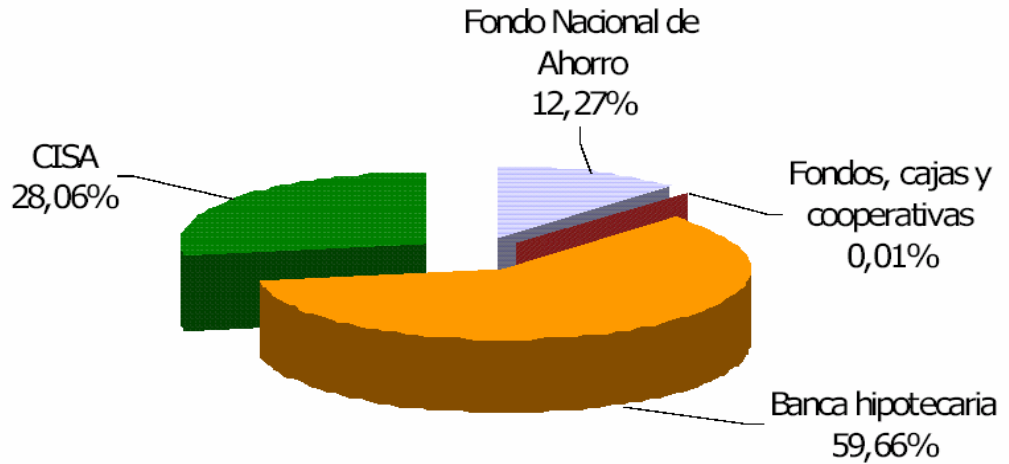
Fuente: DANE – Cartera Hipotecaria de Vivienda
^p Cifra preliminar

Gráfico 13
Capital de 1 o más cuotas vencidas, por rangos de vivienda
Total nacional
I trimestre (2004 - 2005)



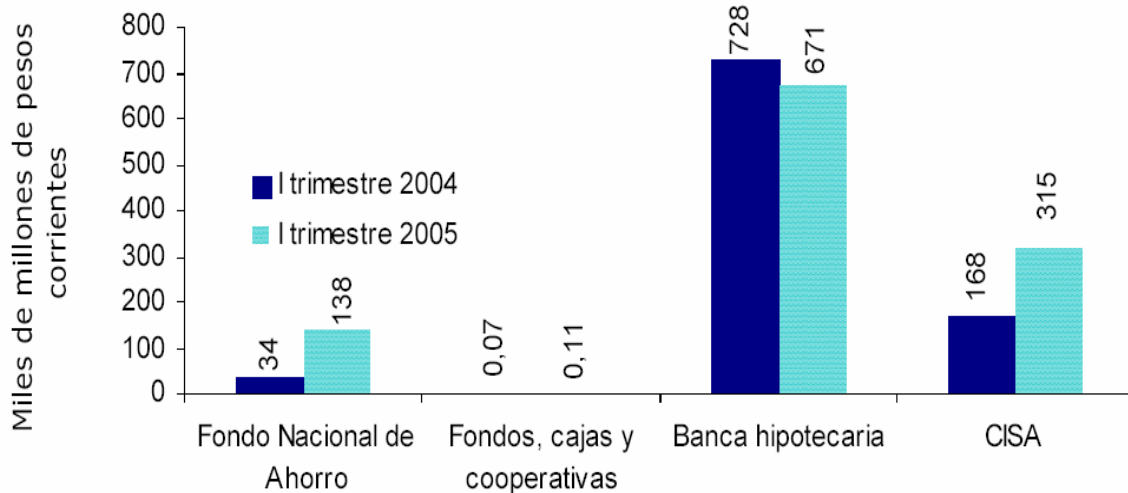
Fuente: DANE – Cartera Hipotecaria de Vivienda

Gráfico 14
Distribución del capital de 1 o más cuotas vencidas,
por entidades financiadoras de vivienda
Total nacional
I trimestre 2005 ^P



Fuente: DANE – Cartera Hipotecaria de Vivienda
^P Cifra preliminar

Gráfico 15
Capital de 1 o más cuotas vencidas, por entidades
financiadoras de vivienda
Total nacional
I trimestre (2004 - 2005)

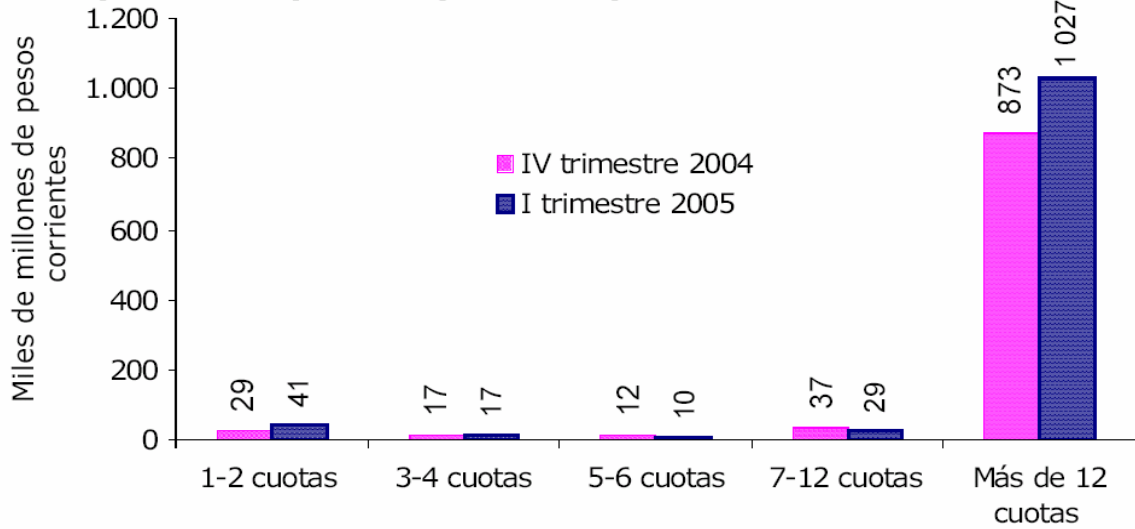


Fuente: DANE – Cartera Hipotecaria de Vivienda

Gráfico 16
Capital de 1 o más cuotas vencidas, por número de cuotas en mora

Total nacional

2004 (IV trimestre) - 2005 (I trimestre)^P



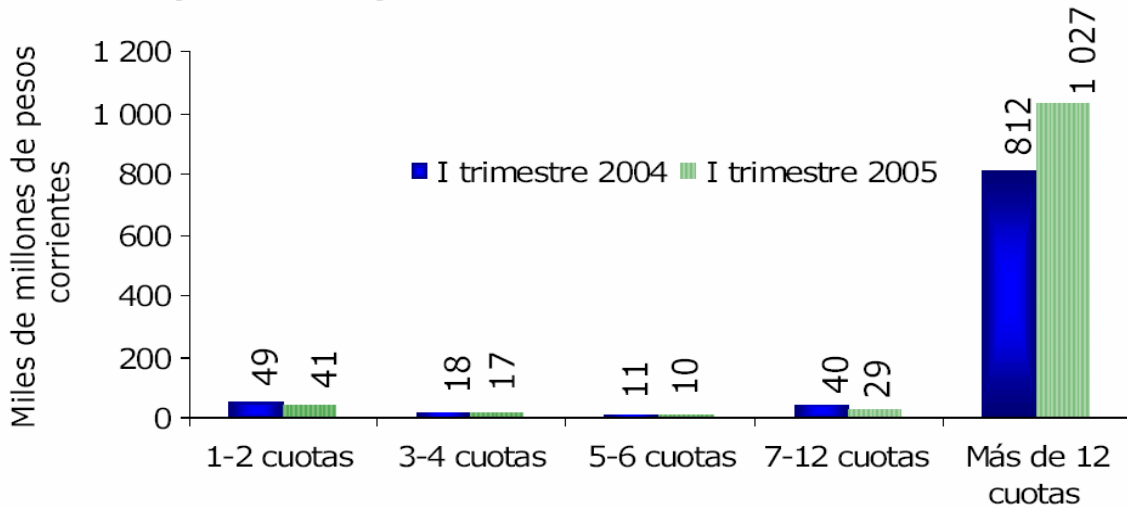
Fuente: DANE – Cartera Hipotecaria de Vivienda

^P Cifra preliminar

Gráfico 17
Capital de 1 o más cuotas vencidas, por número de cuotas en mora

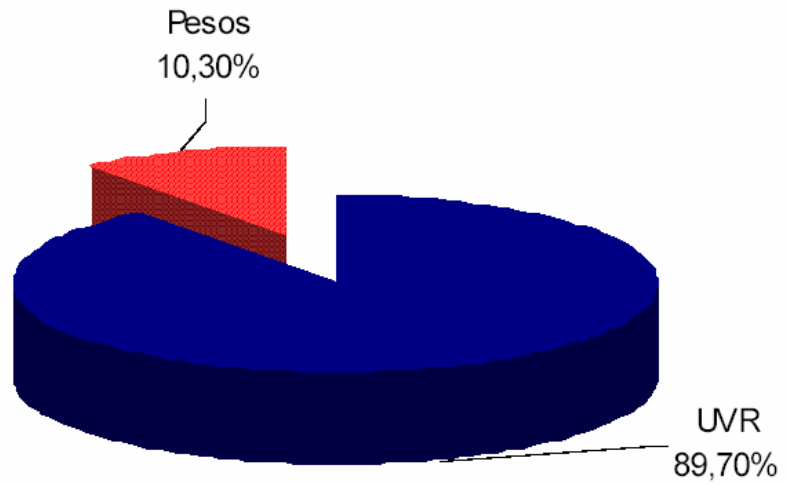
Total nacional

I trimestre (2004 - 2005)



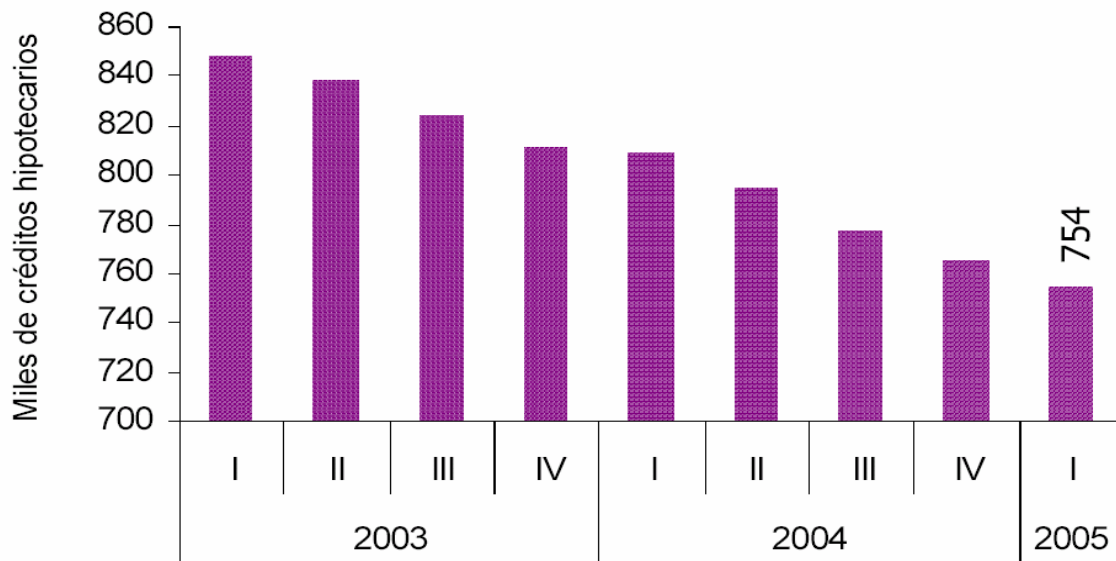
Fuente: DANE – Cartera Hipotecaria de Vivienda

Gráfico 18
Distribución del capital de 1 o más cuotas vencidas,
por moneda
Total nacional
I trimestre 2005 ^P



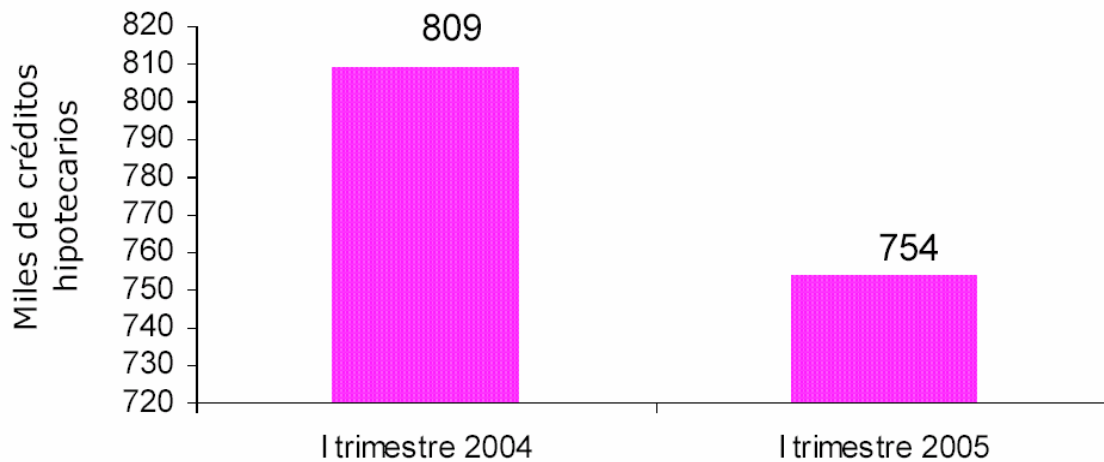
Fuente: DANE – Cartera Hipotecaria de Vivienda
^P Cifra preliminar

Gráfico 19
Número de créditos de la cartera hipotecaria de vivienda
Total nacional
2003-2005 (I trimestre)^P



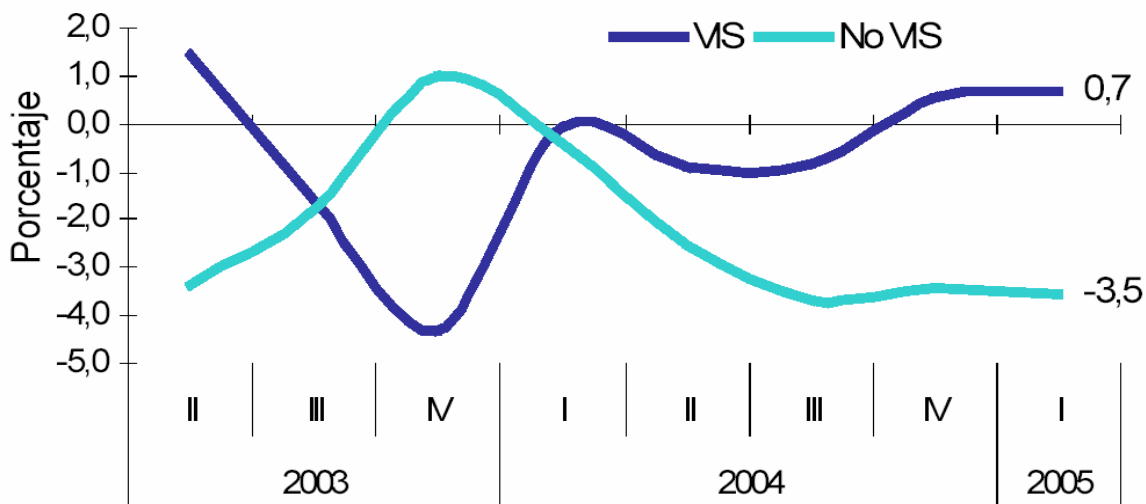
Fuente: DANE – Cartera Hipotecaria de Vivienda
^P Cifra preliminar

Gráfico 20
Número de créditos hipotecarios
Total nacional
I trimestre (2004 - 2005)



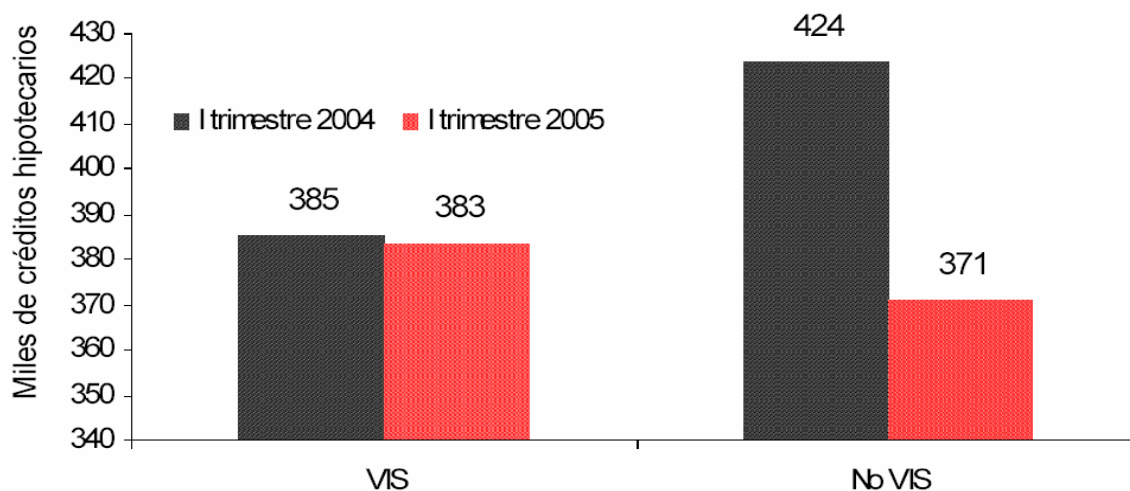
Fuente: DANE – Cartera Hipotecaria de Vivienda

Gráfico 21
Variaciones trimestrales del número de créditos hipotecarios, por rangos de vivienda
Total nacional
2003-2005 (I trimestre)^P



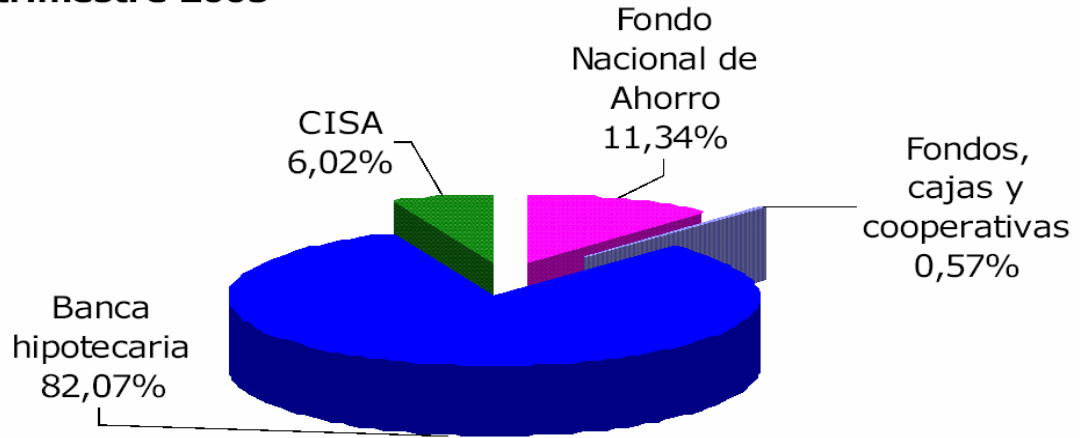
Fuente: DANE – Cartera Hipotecaria de Vivienda
^P Cifra preliminar

Gráfico 22
Número de créditos, por rangos de vivienda
Total nacional
I Trimestre (2004 - 2005)



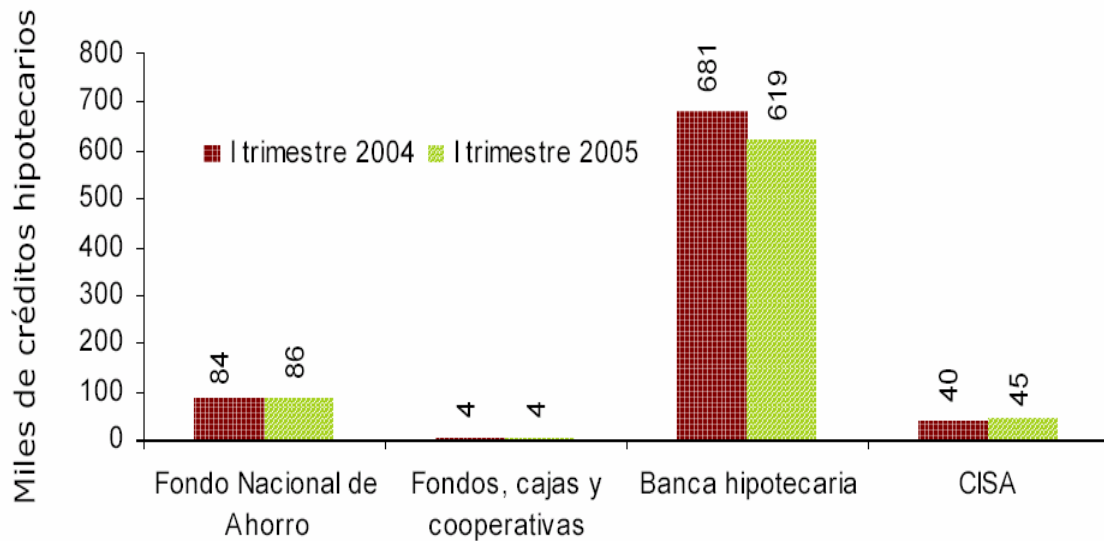
Fuente: DANE – Cartera Hipotecaria de Vivienda

Gráfico 23
Distribución del número de créditos, por
entidades financiadoras de vivienda
Total nacional
I trimestre 2005 ^P



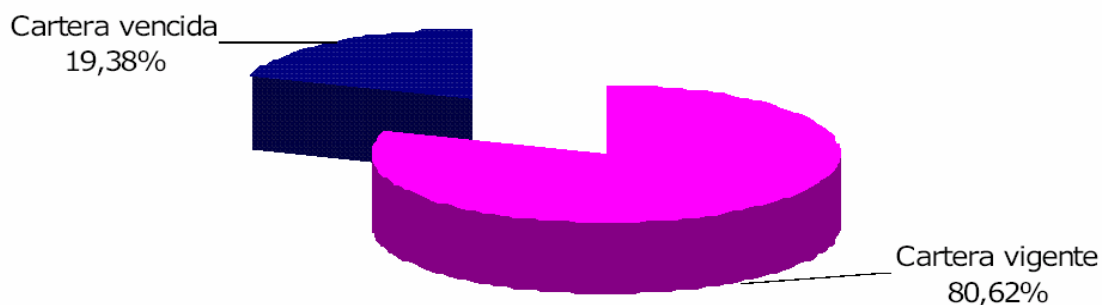
Fuente: DANE – Cartera Hipotecaria de Vivienda
^P Cifra preliminar

Gráfico 24
Número de créditos, por entidades financiadoras de
vivienda
Total nacional
I trimestre (2004 - 2005)



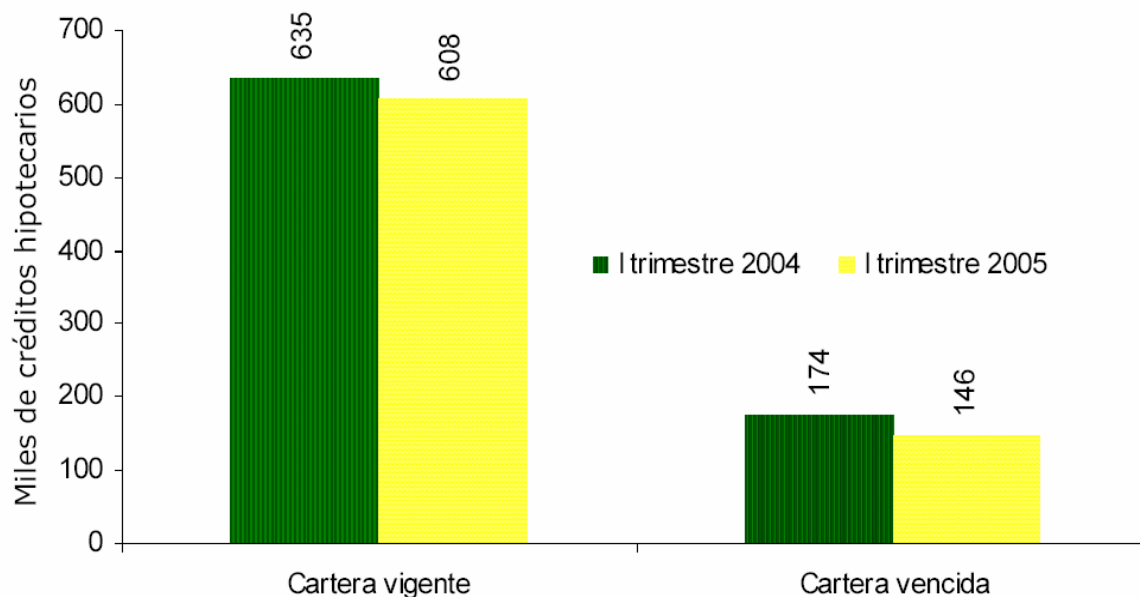
Fuente: DANE – Cartera Hipotecaria de Vivienda

Gráfico 25
Distribución del número de créditos hipotecarios,
por cartera vigente y vencida
Total nacional
I trimestre 2005 ^P



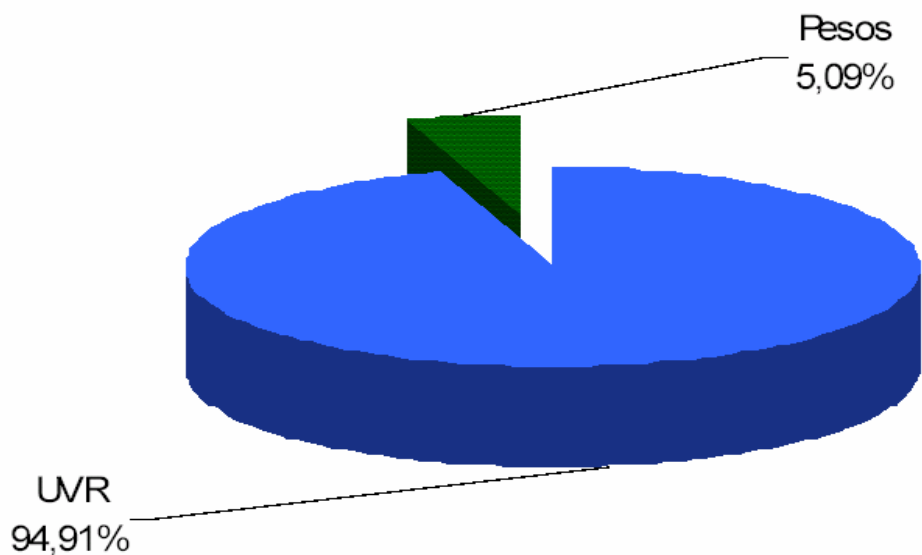
Fuente: DANE – Cartera Hipotecaria de Vivienda
^P Cifra preliminar

Gráfico 26
Número de créditos hipotecarios, por cartera vigente y
vencida
Total nacional
I trimestre (2004-2005)



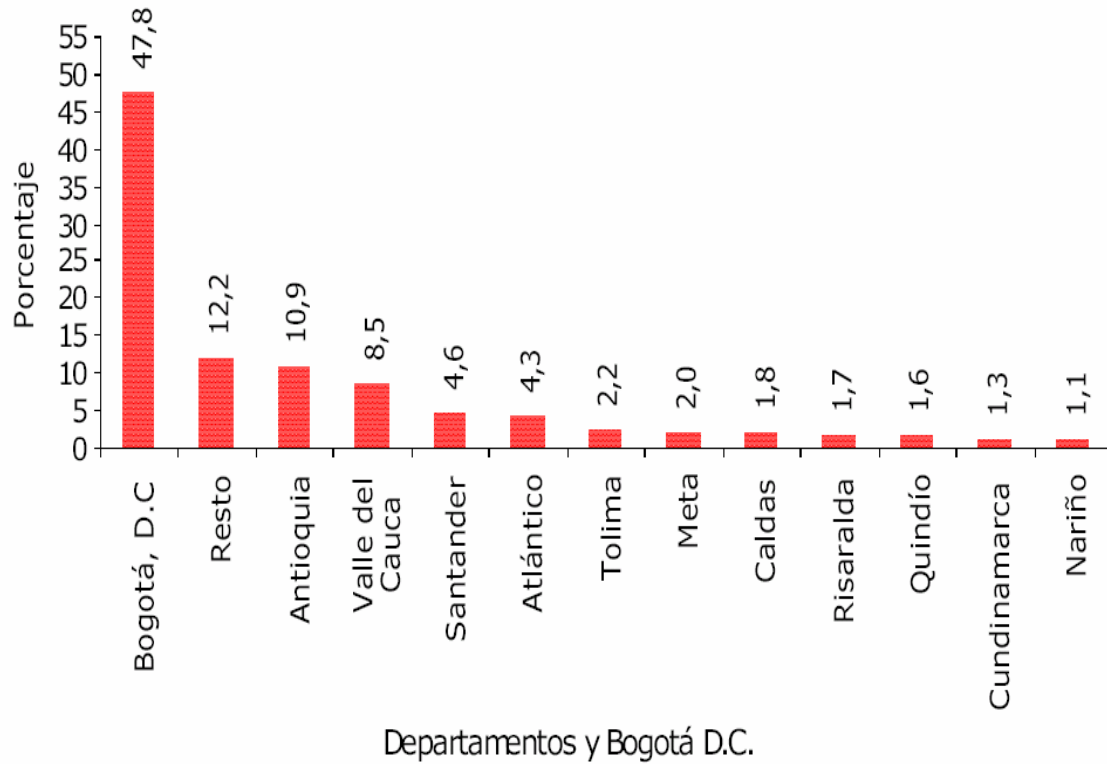
Fuente: DANE – Cartera Hipotecaria de Vivienda

Gráfico 27
Distribución del número de créditos, por moneda
Total nacional
I trimestre 2005 ^P



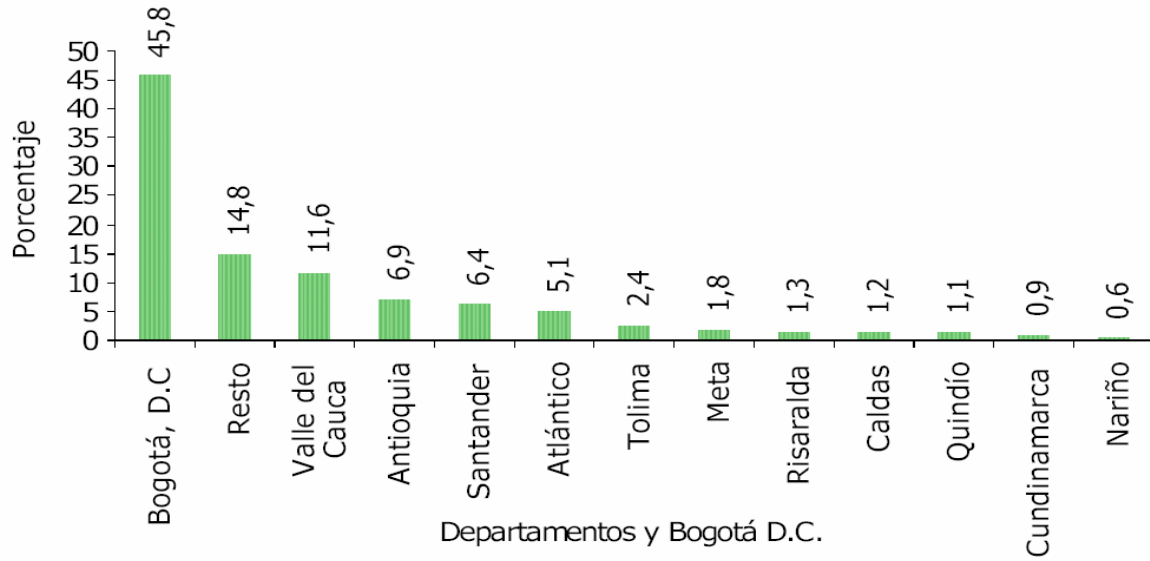
Fuente: DANE – Cartera Hipotecaria de Vivienda
^P Cifra preliminar

Gráfico 28
Distribución del saldo de capital total, por departamentos y
Bogotá D.C.
Total nacional
I trimestre 2005^P



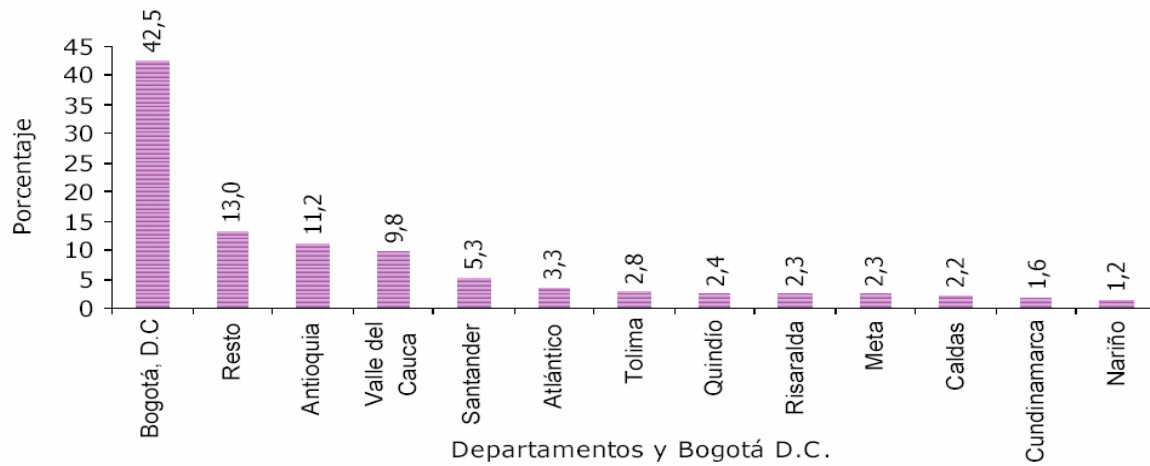
Fuente: DANE - Cartera Hipotecaria de Vivienda
^P Cifra preliminar

Gráfico 29
Distribución del capital de 1 ó más cuotas vencidas,
por departamentos y Bogotá D.C.
Total nacional
I trimestre 2005 ^P



Fuente: DANE – Cartera Hipotecaria de Vivienda
^P Cifra preliminar

Gráfico 30
Distribución del número de créditos hipotecarios,
por departamentos y Bogotá D.C.
Total nacional
I trimestre 2005 ^P



Fuente: DANE – Cartera Hipotecaria de Vivienda
^P Cifra preliminar

A1 Saldo de capital total, según rango de vivienda y tenedor
Total nacional
2003 - 2005 (I trimestre) ^P

Tenedor	Años y trimestres	Saldo de capital total	Millones de pesos corrientes				
			Variación (%)				
			Trimestral	Anual			
No VIS							
Propia en balance	2003	I	8 662 515	--	--		
		II	8 262 525	-4,6	--		
		III	8 076 510	-2,3	--		
		IV	7 546 974	-6,6	--		
	2004	I	7 509 087	-0,5	-13,3		
		II	6 899 046	-8,1	-16,5		
		III	6 441 069	-6,6	-20,2		
		IV	5 325 949	-17,3	-29,4		
	2005	I ^P	5 233 313	-1,7	-30,3		
		Propia fuera de balance	2003	I	150 368	--	--
				II	237 794	58,1	--
				III	244 691	2,9	--
IV	246 570			0,8	--		
2004	I	270 770	9,8	80,1			
	II	292 499	8,0	23,0			
	III	285 151	-2,5	16,5			
	IV	224 610	-21,2	-8,9			
2005	I ^P	301 258	34,1	11,3			
	Propia CISA	2003	I	405 060	--	--	
			II	380 724	-6,0	--	
			III	397 158	4,3	--	
IV			799 929	101,4	--		
2004	I	806 772	0,9	99,2			
	II	724 567	-10,2	90,3			
	III	651 080	-10,1	63,9			
	IV	880 863	35,3	10,1			
2005	I ^P	795 219	-9,7	-1,4			
	Administrada - titularización	2003	I	797 480	--	--	
			II	1 080 670	35,5	--	
			III	1 014 811	-6,1	--	
IV			1 301 977	28,3	--		
2004	I	1 259 851	-3,2	58,0			
	II	1 766 836	40,2	63,5			
	III	2 009 220	13,7	98,0			
	IV	2 628 523	30,8	101,9			
2005	I ^P	2 440 339	-7,2	93,7			
	Administrada - Fogafin	2003	I	186 685	--	--	
			II	179 482	-3,9	--	
			III	90 859	-49,4	--	
IV			68 562	-24,5	--		
2004	I	65 548	-4,4	-64,9			
	II	56 031	-14,5	-68,8			
	III	49 743	-11,2	-45,3			
	IV	49 359	-0,8	-28,0			
2005	I ^P	48 582	-1,6	-25,9			
	Administrada - patrimonios autónomos	2003	I	85 831	--	--	
			II	83 063	-3,2	--	
			III	78 977	-4,9	--	
IV			72 886	-7,7	--		
2004	I	70 651	-3,1	-17,7			
	II	69 106	-2,2	-16,8			
	III	65 836	-4,7	-16,6			
	IV	62 062	-5,7	-14,9			
2005	I ^P	60 844	-2,0	-13,9			
	Administrada - Otras Carteras	2003	I	85 801	--	--	
			II	83 396	-2,8	--	
			III	77 946	-6,5	--	
IV			81 085	4,0	--		
2004	I	79 036	-2,5	-7,9			
	II	75 109	-5,0	-9,9			
	III	70 823	-5,7	-9,1			
	IV	66 473	-6,1	-18,0			
Total nacional	2003	I ^P	103 400	--	--		
		I	10 373 740	--	--		
		II	10 307 654	-0,6	--		
		III	9 980 952	-3,2	--		
	2004	I	10 117 983	1,4	--		
		I	10 061 715	-0,6	-3,0		
		II	9 883 194	-1,8	-4,1		
		III	9 572 922	-3,1	-4,1		
	2005	IV	9 237 839	-3,5	-8,7		
		I ^P	8 982 955	-2,8	-10,7		

Fuente: DANE - Cartera Hipotecaria de Vivienda

^P Preliminar

-- No existe dato

A1 Saldo de capital total, según rango de vivienda y tenedor
Total nacional
2003 - 2005 (I trimestre) P

Tenedor	Años y trimestres	Saldo de capital total	Millones de pesos corrientes			
			Variación (%)			
			Trimestral	Anual		
VIS						
Propia en balance	2003	I	4 162 303	--	--	
		II	4 122 789	-0,9	--	
		III	4 146 853	0,6	--	
		IV	4 027 912	-2,9	--	
	2004	I	4 082 506	1,4	-1,9	
		II	4 003 649	-1,9	-2,9	
		III	3 881 693	-3,0	-6,4	
		IV	3 447 671	-11,2	-14,4	
	2005 I ^P	I	3 530 876	2,4	-13,5	
		II	19 709	--	--	
		III	37 036	87,9	--	
		IV	33 534	-9,5	--	
Propia fuera de balance	2004	I	30 869	-7,9	--	
		II	33 924	9,9	72,1	
		III	32 873	-3,1	-11,2	
		IV	32 600	-0,8	-2,8	
	2005 I ^P	I	79 633	144,3	158,0	
		II	98 962	24,3	191,7	
		III	441 792	--	--	
		IV	502 528	13,7	--	
	Propia CISA	2003	I	441 613	-12,1	--
			II	99 732	-77,4	--
			III	95 181	-4,6	-78,5
			IV	79 745	-16,2	-84,1
2004		I	74 539	-6,5	-83,1	
		II	173 186	132,3	73,7	
		III	168 289	-2,8	76,8	
		IV	307 571	--	--	
Administrada - titularización		2003	I	444 319	44,5	--
			II	427 872	-3,7	--
			III	570 607	33,4	--
			IV	559 887	-1,9	82,0
	2004	I	695 113	24,2	56,4	
		II	799 705	15,0	86,9	
		III	1 019 407	27,5	78,7	
		IV	975 690	-4,3	74,3	
	Administrada - Fogafin	2003	I	52 169	--	--
			II	51 131	-2,0	--
			III	32 109	-37,2	--
			IV	29 683	-7,6	--
2004		I	28 890	-2,7	-44,6	
		II	25 966	-10,1	-49,2	
		III	23 380	-10,0	-27,2	
		IV	23 668	1,2	-20,3	
2005 I ^P		I	22 925	-3,1	-20,6	
		II	21 918	--	--	
		III	22 038	0,5	--	
		IV	21 536	-2,3	--	
Administrada - patrimonios autónomos	2003	I	20 816	-3,3	--	
		II	20 381	-2,1	-7,0	
		III	20 051	-1,6	-9,0	
		IV	19 089	-4,8	-11,4	
	2004	I	17 898	-6,2	-14,0	
		II	17 483	-2,3	-14,2	
		III	11 216	--	--	
		IV	11 108	-1,0	--	
	Administrada - otras carteras	2003	I	10 490	-5,6	--
			II	10 933	4,2	--
			III	10 789	-1,3	-3,8
			IV	10 574	-2,0	-4,8
2004		I	10 138	-4,1	-3,4	
		II	9 662	-4,7	-11,6	
		III	12 258	26,9	13,6	
		IV	5 016 678	--	--	
Total nacional		2003	I	5 190 949	3,5	--
			II	5 114 007	-1,5	--
			III	4 790 552	-6,3	--
			IV	4 831 558	0,9	-3,7
	2004	I	4 867 971	0,8	-6,2	
		II	4 841 144	-0,6	-5,3	
		III	4 771 125	-1,4	-0,4	
		IV	4 826 483	1,2	-0,1	
	2005 I ^P	I				
		II				
		III				
		IV				

**A2 Saldo de capital total VIS de la Banca hipotecaria
según cartera vigente y vencida
Total nacional
2003 - 2005 (I trimestre) ^P**

Continuación
Millones de pesos corrientes

Número de cuotas en mora	Años y trimestres	Saldo de capital total	Variación (%)			
			Trimestral	Anual		
Cartera Vigente						
Al día	2003	I	1 990 434	--	--	
		II	2 016 573	1,3	--	
		III	2 037 499	1,0	--	
		IV	2 185 586	7,3	--	
	2004	I	2 085 258	-4,6	4,8	
		II	2 138 580	2,6	6,1	
		III	2 134 259	-0,2	4,7	
		IV	2 268 662	6,3	3,8	
	2005	I ^P	2 098 751	-7,5	0,6	
	Entre 1- 2 cuotas	2003	I	972 988	--	--
			II	993 925	2,2	--
III			987 229	-0,7	--	
IV			877 025	-11,2	--	
2004		I	1 017 851	16,1	4,6	
		II	1 000 624	-1,7	0,7	
		III	1 024 303	2,4	3,8	
		IV	885 564	-13,5	1,0	
2005		I ^P	1 075 978	21,5	5,7	
Entre 3- 4 cuotas		2003	I	239 760	--	--
			II	268 282	11,9	--
	III		264 363	-1,5	--	
	IV		242 125	-8,4	--	
	2004	I	248 158	2,5	3,5	
		II	261 556	5,4	-2,5	
		III	248 159	-5,1	-6,1	
		IV	201 218	-18,9	-16,9	
	2005	I ^P	214 714	6,7	-13,5	
	Total	2003	I	3 203 182	--	--
			II	3 278 780	2,4	--
III			3 289 091	0,3	--	
IV			3 304 736	0,5	--	
2004		I	3 351 267	1,4	4,6	
		II	3 400 760	1,5	3,7	
		III	3 406 721	0,2	3,6	
		IV	3 355 444	-1,5	1,5	
2005		I ^P	3 389 443	1,0	1,1	
Cartera vencida						
Entre 5- 6 cuotas		2003	I	83 237	--	--
	II		90 318	8,5	--	
	III		84 134	-6,8	--	
	IV		80 570	-4,2	--	
	2004	I	74 491	-7,5	-10,5	
		II	73 515	-1,3	-18,6	
		III	69 837	-5,0	-17,0	
		IV	56 804	-18,7	-29,5	
	2005	I ^P	55 205	-2,8	-25,9	
	Entre 7-12 cuotas	2003	I	130 490	--	--
			II	126 141	-3,3	--
III			123 702	-1,9	--	
IV			124 208	0,4	--	
2004		I	113 147	-8,9	-13,3	
		II	101 625	-10,2	-19,4	
		III	92 827	-8,7	-25,0	
		IV	69 382	-25,3	-44,1	
2005		I ^P	69 910	0,8	-38,2	
Más de 12 cuotas		2003	I	528 995	--	--
			II	543 606	2,8	--
	III		537 281	-1,2	--	
	IV		532 905	-0,8	--	
	2004	I	539 128	1,2	1,9	
		II	538 598	-0,1	-0,9	
		III	510 819	-5,2	-4,9	
		IV	437 702	-14,3	-17,9	
	2005	I ^P	426 351	-2,6	-20,9	
	Total	2003	I	742 722	--	--
			II	760 065	2,3	--
III			745 117	-2,0	--	
IV			737 683	-1,0	--	
2004		I	726 766	-1,5	-2,1	
		II	713 738	-1,8	-6,1	
		III	673 483	-5,6	-9,6	
		IV	563 888	-16,3	-23,6	
2005		I ^P	551 466	-2,2	-24,1	
Total entidad		2003	I	3 945 904	--	--
			II	4 038 845	2,4	--
	III		4 034 208	-0,1	--	
	IV		4 042 419	0,2	--	
	2004	I	4 078 033	0,9	3,3	
		II	4 114 498	0,9	1,9	
		III	4 080 204	-0,8	1,1	
		IV	3 919 332	-3,9	-3,0	
	2005	I ^P	3 940 909	0,6	-3,4	

**A2 Saldo de capital total VIS de la Central de Inversiones S.A -CISA
según cartera vigente y vencida
Total nacional
2003 - 2005 (I trimestre) ^P**

Número de cuotas en mora	Años y trimestres	Saldo de capital total	Millones de pesos corrientes		Conclusión
			Variación (%)		
			Trimestral	Anual	
Cartera Vigente					
Al día	2003 IV	5 415	--	--	--
	2004 I	11 864	119,1	--	--
	II	3 600	-69,7	--	--
	III	5 093	41,5	--	--
	IV	2 715	-46,7	--	-49,9
	2005 I ^P	584	-78,5	--	-95,1
Entre 1- 2 cuotas	2003 IV	3 477	--	--	--
	2004 I	4 925	41,6	--	--
	II	2 314	-53,0	--	--
	III	1 371	-40,8	--	--
	IV	7 023	412,3	--	102,0
	2005 I ^P	2 151	-69,4	--	-56,3
Entre 3- 4 cuotas	2003 IV	2 132	--	--	--
	2004 I	3 058	43,4	--	--
	II	1 278	-58,2	--	--
	III	1 115	-12,8	--	--
	IV	7 239	549,2	--	239,5
	2005 I ^P	5 386	-25,6	--	76,1
Total	2003 IV	11 024	--	--	--
	2004 I	19 847	80,0	--	--
	II	7 192	-63,8	--	--
	III	7 579	5,4	--	--
	IV	16 977	124,0	--	54,0
	2005 I ^P	8 121	-52,2	--	-59,1
Cartera vencida					
Entre 5- 6 cuotas	2003 IV	2 492	--	--	--
	2004 I	2 332	-6,4	--	--
	II	1 448	-37,9	--	--
	III	1 574	8,7	--	--
	IV	9 690	515,6	--	288,8
	2005 I ^P	5 480	-43,4	--	135,0
Entre 7-12 cuotas	2003 IV	6 689	--	--	--
	2004 I	4 866	-27,3	--	--
	II	5 086	4,5	--	--
	III	3 470	-31,8	--	--
	IV	25 963	648,2	--	288,1
	2005 I ^P	24 741	-4,7	--	408,4
Más de 12 cuotas	2003 IV	79 526	--	--	--
	2004 I	68 135	-14,3	--	--
	II	66 019	-3,1	--	--
	III	61 916	-6,2	--	--
	IV	120 555	94,7	--	51,6
	2005 I ^P	129 946	7,8	--	90,7
Total	2003 IV	88 707	--	--	--
	2004 I	75 333	-15,1	--	--
	II	72 553	-3,7	--	--
	III	66 960	-7,7	--	--
	IV	156 208	133,3	--	76,1
	2005 I ^P	160 167	2,5	--	112,6
Total entidad	2003 IV	99 731	--	--	--
	2004 I	95 180	-4,6	--	--
	II	79 745	-16,2	--	--
	III	74 539	-6,5	--	--
	IV	173 185	132,3	--	73,7
	2005 I ^P	168 288	-2,8	--	76,8

Fuente: DANE - Cartera Hipotecaria de Vivienda

^P Cifra preliminar

- Sin movimiento

-- No existe dato

**A3 Saldo de capital total No VIS del Fondo Nacional de Ahorro,
según cartera vigente y vencida
Total nacional
2003 - 2005 (I trimestre) P**

Millones de pesos corrientes

Número de cuotas en mora	Años y trimestres	Saldo de capital total	Variación (%)			
			Trimestral	Anual		
Cartera Vigente						
Al día	2003	I	390 111	--	--	
		II	423 521	8,6	--	
		III	402 453	-5,0	--	
		IV	409 961	1,9	--	
	2004	I	404 642	-1,3	3,7	
		II	399 538	-1,3	-5,7	
		III	435 607	9,0	8,2	
		IV	494 769	13,6	20,7	
	2005	I ^P	495 992	0,2	22,6	
	Entre 1- 2 cuotas	2003	I	226 534	--	--
			II	154 097	-32,0	--
			III	172 356	11,8	--
IV			148 632	-13,8	--	
2004		I	198 275	33,4	-12,5	
		II	163 862	-17,4	6,3	
		III	128 518	-21,6	-25,4	
		IV	123 533	-3,9	-16,9	
2005		I ^P	140 563	--	--	
Entre 3- 4 cuotas		2003	I	39 160	--	--
			II	62 003	58,3	--
			III	52 102	-16,0	--
	IV		57 084	9,6	--	
	2004	I	31 969	-44,0	-18,4	
		II	50 224	57,1	-19,0	
		III	45 945	-8,5	-11,8	
		IV	44 448	-3,3	-22,1	
	2005	I ^P	32 408	-27,1	1,4	
	Total	2003	I	655 804	--	--
			II	639 621	-2,5	--
			III	626 910	-2,0	--
IV			615 677	-1,8	--	
2004		I	634 886	3,1	-3,2	
		II	613 624	-3,3	-4,1	
		III	610 070	-0,6	-2,7	
		IV	662 750	8,6	7,6	
2005		I ^P	668 963	0,9	5,4	
Cartera vencida						
Entre 5- 6 cuotas		2003	I	17 646	--	--
			II	46 635	164,3	--
	III		36 341	-22,1	--	
	IV		38 340	5,5	--	
	2004	I	23 404	-39,0	32,6	
		II	36 268	55,0	-22,2	
		III	32 286	-11,0	-11,2	
		IV	33 567	4,0	-12,4	
	2005	I ^P	19 233	-42,7	-17,8	
	Entre 7-12 cuotas	2003	I	42 199	--	--
			II	41 730	-1,1	--
			III	61 971	48,5	--
IV			64 751	4,5	--	
2004		I	39 525	-39,0	-6,3	
		II	44 521	12,6	6,7	
		III	54 691	22,8	-11,7	
		IV	51 103	-6,6	-21,1	
2005		I ^P	29 478	--	--	
Más de 12 cuotas		2003	I	73 680	--	--
			II	83 816	13,8	--
			III	96 350	15,0	--
	IV		106 641	10,7	--	
	2004	I	96 517	-9,5	31,0	
		II	106 210	10,0	26,7	
		III	114 479	7,8	18,8	
		IV	113 004	-1,3	6,0	
	2005	I ^P	101 882	-9,8	5,6	
	Total	2003	I	133 526	--	--
			II	172 181	28,9	--
			III	194 662	13,1	--
IV			209 732	7,7	--	
2004		I	159 446	-24,0	19,4	
		II	186 999	17,3	8,6	
		III	201 456	7,7	3,5	
		IV	197 674	-1,9	-5,7	
2005		I ^P	150 593	-23,8	-5,6	
Total entidad		2003	I	789 330	--	--
			II	811 802	2,8	--
			III	821 572	1,2	--
	IV		825 408	0,5	--	
	2004	I	794 332	-3,8	0,6	
		II	800 623	0,8	-1,4	
		III	811 526	1,4	-1,2	
		IV	860 424	6,0	4,2	
	2005	I ^P	819 556	-4,7	3,2	

A3 Saldo de capital total No VIS de los Fondos, cajas y cooperativas según cartera vigente y vencida Total nacional 2003 - 2005 (I trimestre) P

Continuación
Millones de pesos corrientes

Número de cuotas en mora	Años y trimestres	Saldo de capital total	Variación (%)			
			Trimestral	Anual		
Cartera Vigente						
Al día	2003	I	36 341	--	--	
		II	36 451	0,3	--	
		III	44 074	20,9	--	
		IV	40 831	-7,4	--	
	2004	I	41 547	1,8	14,3	
		II	43 444	4,6	19,2	
		III	44 413	2,2	0,8	
		IV	42 728	-3,8	4,6	
	2005	I ^P	40 791	-4,5	-1,8	
	Entre 1- 2 cuotas	2003	I	2 243	--	--
			II	6 811	203,6	--
			III	3 186	-53,2	--
IV			10 549	231,1	--	
2004		I	8 858	-16,0	294,8	
		II	7 581	-14,4	11,3	
		III	7 486	-1,3	135,0	
		IV	12 144	62,2	15,1	
2005		I ^P	13 554	11,6	53,0	
Entre 3- 4 cuotas		2003	I	341	--	--
			II	1 490	336,9	--
			III	208	-86,1	--
	IV		3 152	1417,8	--	
	2004	I	3 900	23,7	1043,7	
		II	2 275	-41,7	52,7	
		III	3 906	71,7	1780,6	
		IV	3 515	-10,0	11,5	
	2005	I ^P	3 656	4,0	-6,3	
	Total	2003	I	38 926	--	--
			II	44 751	15,0	--
			III	47 468	6,1	--
IV			54 532	14,9	--	
2004		I	54 305	-0,4	39,5	
		II	53 300	-1,9	19,1	
		III	55 805	4,7	17,6	
		IV	58 387	4,6	7,1	
2005		I ^P	58 001	-0,7	6,8	
Cartera vencida						
Entre 5- 6 cuotas		2003	I	44	--	--
			II	15	-67,1	--
	III		42	191,4	--	
	IV		54	26,5	--	
	2004	I	42	-22,6	-6,2	
		II	2 468	5836,8	16836,6	
		III	18	-99,3	-57,6	
		IV	174	866,7	224,0	
	2005	I ^P	600	244,8	1343,3	
	Entre 7-12 cuotas	2003	I	37	--	--
			II	60	63,9	--
			III	1 206	1912,9	--
IV			156	-87,1	--	
2004		I	145	-6,5	297,7	
		II	35	-76,0	-41,8	
		III	1 710	4806,4	41,7	
		IV	1 319	-22,9	748,0	
2005		I ^P	231	-82,5	58,8	
Más de 12 cuotas		2003	I	4 864	--	--
			II	1 976	-59,4	--
			III	4 588	132,2	--
	IV		724	-84,2	--	
	2004	I	2 532	249,6	-47,9	
		II	2 652	4,7	34,2	
		III	2 364	-10,9	-48,5	
		IV	1 125	-52,4	55,3	
	2005	I ^P	829	--	--	
	Total	2003	I	4 945	--	--
			II	2 050	-58,5	--
			III	5 837	184,7	--
IV			0 934	-84,0	--	
2004		I	2 719	191,3	-45,0	
		II	5 155	89,6	151,4	
		III	4 092	-20,6	-29,9	
		IV	2 618	-36,0	180,4	
2005		I ^P	1 660	-36,6	-39,0	
Total entidad		2003	I	43 871	--	--
			II	46 802	6,7	--
			III	53 305	13,9	--
	IV		55 466	4,1	--	
	2004	I	57 024	2,8	30,0	
		II	58 455	2,5	24,9	
		III	59 897	2,5	12,4	
		IV	61 005	1,8	10,0	
	2005	I ^P	59 661	-2,2	4,6	

**A3 Saldo de capital total No VIS de la Banca hipotecaria,
según cartera vigente y vencida
Total nacional
2003 - 2005 (I trimestre) P**

Continuación
Millones de pesos corrientes

Número de cuotas en mora	Años y trimestres	Saldo de capital total	Variación (%)			
			Trimestral	Anual		
Cartera Vigente						
Al día	2003	I	4 211 195	--	--	
		II	4 123 856	-2,1	--	
		III	4 005 832	-2,9	--	
		IV	4 135 604	3,2	--	
	2004	I	3 962 068	-4,2	-5,9	
		II	3 952 572	-0,2	-4,2	
		III	3 935 323	-0,4	-1,8	
		IV	4 101 713	4,2	-0,8	
	2005	I ^P	3 720 071	-9,3	-6,1	
	Entre 1- 2 cuotas	2003	I	1 729 878	--	--
			II	1 709 568	-1,2	--
			III	1 589 888	-7,0	--
IV			1 359 228	-14,5	--	
2004		I	1 547 686	13,9	-10,5	
		II	1 492 232	-3,6	-12,7	
		III	1 442 668	-3,3	-9,3	
		IV	1 202 043	-16,7	-11,6	
2005		I ^P	1 490 529	24,0	-3,7	
Entre 3- 4 cuotas		2003	I	401 288	--	--
			II	428 483	6,8	--
			III	396 672	-7,4	--
	IV		336 186	-15,2	--	
	2004	I	347 730	3,4	-13,3	
		II	356 758	2,6	-16,7	
		III	327 356	-8,2	-17,5	
		IV	252 076	-23,0	-25,0	
	2005	I ^P	270 835	7,4	-22,1	
	Total	2003	I	6 342 360	--	--
			II	6 261 907	-1,3	--
			III	5 992 393	-4,3	--
IV			5 831 018	-2,7	--	
2004		I	5 857 483	0,5	-7,6	
		II	5 801 561	-1,0	-7,4	
		III	5 705 347	-1,7	-4,8	
		IV	5 555 832	-2,6	-4,7	
2005		I ^P	5 481 435	-1,3	-6,4	
Cartera vencida						
Entre 5- 6 cuotas		2003	I	151 757	--	--
			II	164 088	8,1	--
	III		151 504	-7,7	--	
	IV		130 321	-14,0	--	
	2004	I	114 622	-12,0	-24,5	
		II	118 007	3,0	-28,1	
		III	109 628	-7,1	-27,6	
		IV	80 508	-26,6	-38,2	
	2005	I ^P	77 928	-3,2	-32,0	
	Entre 7-12 cuotas	2003	I	291 466	--	--
			II	262 810	-9,8	--
			III	244 223	-7,1	--
IV			230 480	-5,6	--	
2004		I	203 939	-11,5	-30,0	
		II	171 426	-15,9	-34,8	
		III	155 845	-9,1	-36,2	
		IV	112 116	-28,1	-51,4	
2005		I ^P	108 902	-2,9	-46,6	
Más de 12 cuotas		2003	I	2 349 896	--	--
			II	2 379 521	1,3	--
			III	2 320 798	-2,5	--
	IV		2 245 361	-3,3	--	
	2004	I	2 227 542	-0,8	-5,2	
		II	2 208 556	-0,9	-7,2	
		III	2 079 597	-5,8	-10,4	
		IV	1 687 090	-18,9	-24,9	
	2005	I ^P	1 640 253	-2,8	-26,4	
	Total	2003	I	2 793 119	--	--
			II	2 806 420	0,5	--
			III	2 716 525	-3,2	--
IV			2 606 162	-4,1	--	
2004		I	2 546 103	-2,3	-8,8	
		II	2 497 989	-1,9	-11,0	
		III	2 345 070	-6,1	-13,7	
		IV	1 879 714	-19,8	-27,9	
2005		I ^P	1 827 083	-2,8	-28,2	
Total entidad		2003	I	9 135 479	--	--
			II	9 068 327	-0,7	--
			III	8 708 918	-4,0	--
	IV		8 437 180	-3,1	--	
	2004	I	8 403 586	-0,4	-8,0	
		II	8 299 549	-1,2	-8,5	
		III	8 050 417	-3,0	-7,6	
		IV	7 435 546	-7,6	-11,9	
	2005	I ^P	7 308 518	-1,7	-13,0	

**A3 Saldo de capital total No VIS de la Central de Inversiones S.A -CISA,
según cartera vigente y vencida
Total nacional
2003 - 2005 (I trimestre) ^P**

Número de cuotas en mora	Años y trimestres	Saldo de capital total	Variación (%)		Conclusión
			Millones de pesos corrientes		
			Trimestral	Anual	
Cartera Vigente					
Al día	2003 IV	54 378	--	--	--
	2004 I	47 456	--	--	--
	II	23 447	-50,6	--	--
	III	39 063	66,6	--	--
	IV	93 715	139,9	72,3	72,3
	2005 I ^P	74 090	-20,9	56,1	56,1
Entre 1- 2 cuotas	2003 IV	33 105	--	--	--
	2004 I	61 960	--	--	--
	II	46 237	-25,4	--	--
	III	10 452	-77,4	--	--
	IV	19 593	87,5	-40,8	-40,8
	2005 I ^P	17 787	-9,2	-71,3	-71,3
Entre 3- 4 cuotas	2003 IV	13 425	--	--	--
	2004 I	17 641	--	--	--
	II	9 543	-45,9	--	--
	III	8 025	-15,9	--	--
	IV	17 702	120,6	31,9	31,9
	2005 I ^P	12 474	-29,5	-29,3	-29,3
Total	2003 IV	100 908	--	--	--
	2004 I	127 057	25,9	--	--
	II	79 227	-37,6	--	--
	III	57 540	-27,4	--	--
	IV	131 010	127,7	29,8	29,8
	2005 I ^P	104 351	-20,3	-17,9	-17,9
Cartera vencida					
Entre 5- 6 cuotas	2003 IV	12 910	--	--	--
	2004 I	12 705	--	--	--
	II	7 499	-41,0	--	--
	III	9 236	23,2	--	--
	IV	18 891	104,5	46,3	46,3
	2005 I ^P	16 857	-10,8	32,7	32,7
Entre 7-12 cuotas	2003 IV	53 364	--	--	--
	2004 I	43 382	--	--	--
	II	28 656	-33,9	--	--
	III	28 364	-1,0	--	--
	IV	58 258	105,4	9,2	9,2
	2005 I ^P	47 551	-18,4	9,6	9,6
Más de 12 cuotas	2003 IV	632 747	--	--	--
	2004 I	623 628	--	--	--
	II	609 186	-2,3	--	--
	III	555 941	-8,7	--	--
	IV	672 705	21,0	6,3	6,3
	2005 I ^P	626 461	-6,9	0,5	0,5
Total	2003 IV	699 021	--	--	--
	2004 I	679 716	-2,8	--	--
	II	645 341	-5,1	--	--
	III	593 541	-8,0	--	--
	IV	749 854	26,3	7,3	7,3
	2005 I ^P	690 869	-7,9	1,6	1,6
Total entidad	2003 IV	799 929	--	--	--
	2004 I	806 772	0,9	--	--
	II	724 567	-10,2	--	--
	III	651 081	-10,1	--	--
	IV	880 864	35,3	10,1	10,1
	2005 I ^P	795 220	-9,7	-1,4	-1,4

Fuente: DANE - Cartera Hipotecaria de Vivienda

^P Cifra preliminar

- Sin movimiento

-- No existe dato

A4 Saldo de capital total para VIS, según departamentos y Bogotá, D.C.

**Total nacional
2003 - 2005 (I trimestre) ^P**

Departamentos y Bogotá, D.C.	Millones de Pesos Corrientes											
	2003 (trimestres)				2004 (trimestres)				2005			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Antioquia	468 811	477 654	476 250	464 556	469 997	480 735	482 185	470 288	471 864			
Atlántico	106 147	137 766	136 287	117 199	120 705	124 394	126 245	127 933	131 350			
Bogotá D.C.	2 174 855	2 232 533	2 244 590	2 171 406	2 194 233	2 225 705	2 231 632	2 225 032	2 262 994			
Bolívar	67 507	85 383	82 190	65 288	65 386	65 108	64 000	62 799	63 343			
Boyacá	46 993	47 988	46 276	44 018	44 361	44 349	44 688	44 923	46 372			
Caldas	88 362	89 175	85 384	77 766	79 973	78 666	78 061	77 395	78 233			
Caquetá	14 790	14 808	14 428	14 507	14 375	14 216	13 842	13 477	13 625			
Cauca	45 572	46 694	46 109	40 736	39 992	40 522	40 759	42 118	44 718			
Cesar	49 010	49 971	48 884	47 540	49 828	54 463	53 862	53 164	55 815			
Córdoba	25 891	26 887	26 469	22 047	21 993	22 532	22 469	22 091	22 290			
Cundinamarca	72 060	66 167	66 206	65 981	67 372	69 713	68 764	66 946	69 805			
Chocó	9 498	9 651	9 478	9 442	8 987	8 783	8 922	8 838	9 125			
Huila	114 532	115 761	109 068	95 533	94 394	94 065	91 987	88 921	88 315			
La Guajira	15 594	16 207	15 201	15 013	13 722	10 721	10 592	10 629	11 204			
Magdalena	72 851	79 029	76 199	46 293	47 640	48 031	48 060	48 835	48 910			
Meta	133 494	133 771	129 149	116 895	117 871	117 551	114 638	110 053	110 960			
Nariño	42 789	43 818	42 187	40 286	40 929	40 550	40 975	40 667	42 012			
Norte de Santander	143 737	149 197	142 659	131 730	131 257	128 580	125 353	119 289	118 793			
Quindío	126 777	157 571	150 554	129 908	130 263	127 511	123 626	115 342	113 571			
Risaralda	134 070	139 881	134 704	118 689	117 187	116 194	113 176	106 298	105 703			
Santander	299 575	263 815	252 571	225 679	226 770	224 481	219 152	212 291	210 820			
Sucre	25 289	25 238	23 849	19 171	19 353	19 016	18 871	17 813	18 231			
Tolima	147 630	153 811	147 030	136 571	138 047	137 540	135 013	131 854	131 631			
Valle del Cauca	568 810	604 110	590 132	557 256	561 133	560 054	550 137	540 095	542 021			
Arauca	3 167	3 270	3 182	3 119	2 978	2 846	2 786	2 791	2 825			
Casanare	3 543	3 458	3 523	3 500	3 368	3 304	3 262	3 135	3 300			
Putumayo	2 503	2 513	2 416	2 487	2 471	2 386	2 337	2 284	2 261			
San Andrés	1 749	1 755	1 748	1 721	1 582	1 539	1 530	1 527	1 446			
Amazonas	442	448	473	470	384	427	422	522	550			
Guainía	1 027	1 060	1 033	1 028	851	807	872	876	1 120			
Guaviare	2 103	2 094	2 112	2 134	1 816	1 555	1 566	1 551	1 638			
Vaupés	83	85	109	108	47	35	34	34	37			
Vichada	2 097	2 094	2 025	2 002	1 688	1 418	1 326	1 314	1 601			
Sin clasificar	5 319	7 289	1 531	473	640	176	0	0	0			
Total Nacional	5 016 678	5 190 949	5 114 007	4 790 552	4 831 558	4 867 971	4 841 144	4 771 125	4 826 483			

Fuente: DANE - Cartera Hipotecaria de Vivienda

^P Cifra preliminar

- Sin movimiento

A5 Variaciones trimestrales y anuales del saldo de capital total para VIS según departamentos y Bogotá D.C.

Total nacional
2003 - 2005 (I trimestre) P

Departamentos y Bogotá, D.C.	Variaciones (%)												Porcentajes			
	2003 (trimestres)				2004 (trimestres)				2005							
	Trimestral		Trimestral		Trimestral		Trimestral		Trimestral		Trimestral		Trimestral		Trimestral	
Antioquia	1,9	-0,3	-2,5	1,2	0,3	2,3	0,6	1,2	0,3	1,2	-2,5	1,2	1,2	0,3	0,4	0,4
Atlántico	29,8	-1,1	-14,0	3,0	13,7	3,1	-9,7	1,5	-7,4	1,3	9,2	1,3	9,2	2,7	8,8	8,8
Bogotá D.C.	2,7	0,5	-3,3	1,1	-0,3	1,4	-0,3	0,3	-0,6	-0,3	2,5	-0,3	2,5	1,7	3,1	3,1
Bolívar	26,5	-3,7	-20,6	0,2	-3,1	-0,4	-23,7	-1,7	-22,1	-1,9	-3,8	-1,9	-3,8	0,9	-3,1	-3,1
Boyacá	2,1	-3,6	-4,9	0,8	-5,6	-0,0	-7,6	0,8	-3,4	0,5	2,1	0,5	2,1	3,2	4,5	4,5
Caldas	0,9	-4,3	-8,9	2,8	-9,5	-1,6	-11,8	-0,8	-8,6	-0,9	-0,5	-0,9	-0,5	1,1	-2,2	-2,2
Caquetá	0,1	-2,6	0,5	-0,9	-2,8	-1,1	-4,0	-2,6	-4,1	-2,6	-7,1	-2,6	-7,1	1,1	-5,2	-5,2
Cauca	2,5	-1,3	-11,7	0,6	-12,2	1,3	-13,2	0,6	-11,6	3,3	3,4	3,3	3,4	6,2	11,8	11,8
Cesar	2,0	-2,2	-2,8	4,8	1,7	9,3	9,0	-1,1	10,2	-1,3	11,8	-1,3	11,8	5,0	12,0	12,0
Córdoba	3,8	-1,6	-16,7	-0,2	-15,1	2,4	-16,2	-0,3	-15,1	-1,7	0,2	-1,7	0,2	0,9	1,3	1,3
Cundinamarca	-8,2	0,1	-0,3	2,1	-6,5	3,5	5,4	-1,4	3,9	-2,6	1,5	-2,6	1,5	4,3	3,6	3,6
Chocó	1,6	-1,8	-0,4	-4,8	-5,4	-2,3	-9,0	1,6	-5,9	-0,9	-6,4	-0,9	-6,4	3,2	1,5	1,5
Huila	1,1	-5,8	-12,4	-1,2	-17,6	-0,3	-18,7	-2,2	-15,7	-3,3	-6,9	-3,3	-6,9	-0,7	-6,4	-6,4
La Guajira	3,9	-6,2	-1,2	-8,6	-12,0	-21,9	-33,9	-1,2	-30,3	0,3	-29,2	0,3	-29,2	5,4	-18,3	-18,3
Magdalena	8,5	-3,6	-39,2	2,9	-34,6	0,8	-39,2	0,1	-36,9	1,6	5,5	1,6	5,5	0,2	2,7	2,7
Meta	0,2	-3,5	-9,5	0,8	-11,7	-0,3	-12,1	-2,5	-11,2	-4,0	-5,9	-4,0	-5,9	0,8	-5,9	-5,9
Nariño	2,4	-3,7	-7,7	1,6	-4,3	-0,9	-7,5	1,0	-2,9	-0,8	0,9	-0,8	0,9	3,3	2,6	2,6
Norte de Santander	3,8	-4,4	-7,7	-0,4	-8,7	-2,0	-13,8	-2,5	-12,1	-4,8	-9,4	-4,8	-9,4	-0,4	-9,5	-9,5
Quindío	24,3	-4,5	-13,7	0,3	2,7	-2,1	-19,1	-3,0	-17,9	-6,7	-11,2	-6,7	-11,2	-1,5	-12,8	-12,8
Risaralda	4,3	-3,7	-11,9	-1,3	-12,6	-0,8	-16,9	-2,6	-16,0	-6,1	-10,4	-6,1	-10,4	-0,6	-9,8	-9,8
Santander	-11,9	-4,3	-10,6	0,5	-24,3	-1,0	-14,9	-2,4	-13,2	-3,1	-5,9	-3,1	-5,9	-0,7	-7,0	-7,0
Sucre	-0,2	-5,5	-19,6	0,9	-23,5	-1,7	-24,7	-0,8	-20,9	-5,6	-7,1	-5,6	-7,1	2,3	-5,8	-5,8
Tolima	4,2	-4,4	-7,1	1,1	-6,5	-0,4	-10,6	-1,8	-8,2	-2,3	-3,5	-2,3	-3,5	-0,2	-4,6	-4,6
Valle del Cauca	6,2	-2,3	-5,6	0,7	-1,3	-0,2	-7,3	-1,8	-6,8	-1,8	-3,1	-1,8	-3,1	0,4	-3,4	-3,4
Arauca	3,3	-2,7	-2,0	-4,5	-6,0	-4,4	-13,0	-2,1	-12,4	0,2	-10,5	0,2	-10,5	1,2	-5,1	-5,1
Casanare	-2,4	1,9	-0,7	-3,8	-4,9	-1,9	-4,4	-1,3	-7,4	-3,9	-10,4	-3,9	-10,4	5,3	-2,0	-2,0
Putumayo	0,4	-3,9	3,0	-0,7	-1,3	-3,4	-5,1	-2,0	-3,3	-2,3	-8,2	-2,3	-8,2	-1,0	-8,5	-8,5
San Andrés	0,3	-0,4	-1,6	-8,1	-9,6	-2,7	-12,3	-0,6	-12,5	-0,2	-11,3	-0,2	-11,3	-5,3	-8,6	-8,6
Amazonas	1,3	5,6	-0,6	-18,4	-13,1	11,3	-4,6	-10,7	-10,7	23,7	11,1	23,7	11,1	5,4	43,4	43,4
Guainía	3,1	-2,5	-0,5	-17,2	-17,2	-5,2	-23,9	8,1	-15,6	0,5	-14,7	0,5	-14,7	27,9	31,7	31,7
Guaviare	-0,4	0,8	1,1	-14,9	-13,7	-14,4	-25,7	0,7	-25,8	-1,0	-27,3	-1,0	-27,3	5,6	-9,8	-9,8
Vaupés	2,1	28,2	-0,4	-57,0	-44,0	-25,6	-59,2	-1,9	-68,7	0,0	-68,6	0,0	-68,6	8,8	-20,5	-20,5
Vichada	-0,1	-3,3	-1,1	-16,7	-20,5	-15,0	-32,3	-6,5	-34,5	-0,9	-34,4	-0,9	-34,4	21,8	-4,0	-4,0
Sin clasificar	37,1	-79,0	-69,1	35,3	-88,0	-72,5	-97,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total nacional	3,5	-1,5	-6,3	0,9	-3,7	0,8	-6,2	-0,6	-5,3	-1,4	-0,4	-1,4	-0,4	1,2	-0,1	-0,1

- Sin movimiento

A6 Saldo de capital total para No VIS, según departamentos y Bogotá D.C.

**Total nacional
2003 - 2005 (I trimestre) ^P**

Departamentos y Bogotá, D.C.	Millones de Pesos Corrientes												
	2003 (trimestres)				2004 (trimestres)				2005				
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	
Antioquia	1 260 671	1 252 474	1 210 323	1 183 362	1 170 160	1 153 164	1 126 245	1 082 903	1 034 718				
Atlántico	498 166	504 039	489 851	502 856	507 286	502 876	489 223	478 413	466 609				
Bogotá D.C.	4 907 765	4 876 344	4 714 042	4 830 515	4 810 756	4 737 977	4 587 500	4 467 680	4 331 168				
Bolívar	263 821	277 097	267 908	271 088	268 536	261 605	252 418	242 628	237 977				
Boyacá	144 417	146 051	142 454	139 084	137 052	133 407	131 349	126 148	124 154				
Caldas	185 108	179 181	177 840	177 092	177 688	175 988	171 307	168 781	164 006				
Caquetá	16 625	15 602	15 317	15 403	14 922	14 627	14 370	14 490	13 315				
Cauca	78 466	74 483	74 225	78 741	78 306	77 327	77 596	75 778	73 375				
Cesar	82 107	82 668	82 149	81 038	81 968	82 086	79 842	76 168	73 982				
Córdoba	75 856	75 367	74 031	76 051	77 301	76 502	74 382	72 045	71 299				
Cundinamarca	199 363	145 952	139 304	135 173	128 700	129 764	124 919	114 716	116 319				
Chocó	10 381	10 149	10 389	10 505	9 618	9 449	10 058	10 198	10 284				
Huila	137 054	135 083	129 886	133 836	130 557	127 254	121 102	115 338	112 046				
La Guajira	23 460	24 066	24 341	24 253	23 308	22 722	23 077	22 438	22 336				
Magdalena	138 540	137 396	135 490	160 583	158 400	154 051	148 926	138 800	136 260				
Meta	229 321	205 756	198 130	199 853	196 351	190 792	185 116	173 204	167 129				
Nariño	133 769	133 483	128 342	124 276	124 695	120 029	118 336	116 284	112 746				
Norte de Santander	175 918	172 641	170 084	170 623	169 517	166 098	160 286	154 292	149 885				
Quindío	106 746	112 101	108 787	117 698	118 231	115 422	112 138	109 121	105 168				
Risaralda	164 151	159 342	151 826	155 829	153 681	146 499	139 085	137 028	134 738				
Santander	557 616	565 680	546 646	541 242	530 751	511 658	481 968	441 190	428 613				
Sucre	44 454	45 853	45 630	48 350	48 833	48 865	47 546	45 875	45 312				
Tolima	204 238	201 834	196 696	193 975	193 765	188 409	183 556	173 753	168 690				
Valle del Cauca	670 995	711 129	689 443	689 430	697 699	684 625	662 782	632 093	628 624				
Arauca	6 015	5 852	5 967	5 949	5 564	5 589	5 690	5 889	5 707				
Casanare	26 315	26 692	26 170	25 151	24 408	23 686	22 940	20 906	20 536				
Putumayo	6 609	7 000	7 342	7 445	7 545	7 889	8 027	8 211	8 237				
San Andrés	8 401	7 537	7 406	7 984	7 548	7 567	7 529	7 355	6 870				
Amazonas	1 795	1 966	2 045	2 138	1 994	1 946	1 957	2 015	2 142				
Guanía	1 298	1 445	1 470	1 566	1 019	675	674	965	789				
Guaviare	2 117	2 239	2 293	2 276	1 810	1 511	1 534	1 660	1 742				
Vaupés	626	703	677	700	223	145	143	158	72				
Vichada	1 422	1 479	1 507	1 575	1 323	1 181	1 246	1 261	1 307				
Sin clasificar	10 135	8 969	2 942	2 344	2 199	1 810	55	55	6 800				
Total nacional	10 373 740	10 307 654	9 980 952	10 117 983	10 061 715	9 883 194	9 572 922	9 237 839	8 982 955				

Fuente: DANE - Cartera Hipotecaria de Vivienda

^P Cifra preliminar

A7 Variaciones trimestrales y anuales del saldo de capital total para No VIS según departamentos y Bogotá D.C.

Total nacional

2003 - 2005 (I trimestre)^p

Departamentos y Bogotá, D.C.	Variaciones (%)												Porcentajes				
	2003 (trimestres)				2004 (trimestres)				2005								
	Trimestral				II				III				IV		I		
	II	III	IV	Trimestral	Anual	Trimestral	Anual	Trimestral	Anual	Trimestral	Anual	Trimestral	Anual	Trimestral	Anual	Trimestral	Anual
Antioquia	-0,7	-3,4	-2,2	-1,1	-7,2	-1,5	-7,9	-2,3	-6,9	-3,8	-8,5	-4,4	-11,6				
Atlántico	1,2	-2,8	2,7	0,9	1,8	-0,9	-0,2	-2,7	-0,1	-2,2	-4,9	-2,5	-8,0				
Bogotá D.C.	-0,6	-3,3	2,5	-0,4	-2,0	-1,5	-2,8	-3,2	-2,7	-2,6	-7,5	-3,1	-10,0				
Bolívar	5,0	-3,3	1,2	-0,9	1,8	-2,6	-5,6	-3,5	-5,8	-3,9	-10,5	-1,9	-11,4				
Boyacá	1,1	-2,5	-2,4	-1,5	-5,1	-2,7	-8,7	-1,5	-7,8	-4,0	-9,3	-1,6	-9,4				
Caldas	-3,2	-0,7	-0,4	0,3	-4,0	-1,0	-1,8	-2,7	-2,7	-1,5	-4,7	-2,8	-7,7				
Caquetá	-6,2	-1,8	0,6	-3,1	-10,2	-2,0	-6,2	-1,8	-6,2	0,8	-5,9	-8,1	-10,8				
Cauca	-5,1	-0,3	6,1	-0,6	-0,2	-1,3	3,8	0,3	4,5	-2,3	-3,8	-3,2	-6,3				
Cesar	0,7	-0,6	-1,4	1,1	-0,2	0,1	-0,7	-2,7	-2,8	-4,6	-6,0	-2,9	-9,7				
Córdoba	-0,6	-1,8	2,7	1,6	1,9	-1,0	1,5	-2,8	0,5	-3,1	-5,3	-1,0	-7,8				
Cundinamarca	-26,8	-4,6	-3,0	-4,8	-35,4	0,8	-11,1	-3,7	-10,3	-8,2	-15,1	1,4	-9,6				
Chocó	-2,2	2,4	1,1	-8,4	-7,3	-1,8	-6,9	6,4	-3,2	1,4	-2,9	0,8	6,9				
Huila	-1,4	-3,8	3,0	-2,4	-4,7	-2,5	-5,8	-4,8	-6,8	-4,8	-13,8	-2,9	-14,2				
La Guajira	2,6	1,1	-0,4	-3,9	-0,6	-2,5	-5,6	1,6	-5,2	-2,8	-7,5	-0,5	-4,2				
Magdalena	-0,8	-1,4	18,5	-1,4	14,3	-2,7	12,1	-3,3	9,9	-6,8	-13,6	-1,8	-14,0				
Meta	-10,3	-3,7	0,9	-1,8	-14,4	-2,8	-7,3	-3,0	-6,6	-6,4	-13,3	-3,5	-14,9				
Nariño	-0,2	-3,9	-3,2	0,3	-6,8	-3,7	-10,1	-1,4	-7,8	-1,7	-6,4	-3,0	-9,6				
Norte de Santander	-1,9	-1,5	0,3	-0,6	-3,6	-2,0	-3,8	-3,5	-5,8	-3,7	-9,6	-2,9	-11,6				
Quindío	5,0	-3,0	8,2	0,5	10,8	-2,4	3,0	-2,8	3,1	-2,7	-7,3	-3,6	-11,0				
Risaralda	-2,9	-4,7	2,6	-1,4	-6,4	-4,7	-8,1	-5,1	-8,4	-1,5	-12,1	-1,7	-12,3				
Santander	1,4	-3,4	-1,0	-1,9	-4,8	-3,6	-9,6	-5,8	-11,8	-8,5	-18,5	-2,9	-19,2				
Sucre	3,1	-0,5	6,0	1,0	9,9	0,1	6,6	-2,7	4,2	-3,5	-5,1	-1,2	-7,2				
Tolima	-1,2	-2,5	-1,4	-0,1	-5,1	-2,8	-6,7	-2,6	-6,7	-5,3	-10,4	-2,9	-12,9				
Valle del Cauca	6,0	-3,0	-0,0	1,2	4,0	-1,9	-3,7	-3,2	-3,9	-4,6	-8,3	-0,5	-9,9				
Arauca	-2,7	2,0	-0,3	-6,5	-7,5	0,5	4,5	1,8	4,6	3,5	-1,0	-3,1	2,6				
Casanare	1,4	-2,0	-3,9	-3,0	-7,2	-3,0	-11,3	-3,1	-12,3	-8,9	-16,9	-1,8	-15,9				
Putumayo	5,9	4,9	1,4	1,3	14,2	4,6	12,7	1,7	9,3	2,3	10,3	0,3	9,2				
San Andrés	-10,3	-1,7	7,8	-5,5	-10,2	0,3	0,4	-0,5	1,7	-2,3	-7,9	-6,6	-9,0				
Amazonas	9,5	4,0	4,6	-6,8	11,1	-2,4	-1,0	0,6	-4,3	3,0	-5,8	6,3	7,4				
Guainía	11,3	1,8	6,5	-34,9	-21,5	-33,7	-53,3	-0,2	-54,2	43,2	-38,4	-18,2	-22,6				
Guaviare	5,7	2,4	-0,7	-20,5	-14,5	-16,5	-32,5	1,5	-33,1	8,2	-27,1	4,9	-3,8				
Vaupés	12,3	-3,7	3,3	-68,1	-64,3	-35,1	-79,4	-1,4	-78,9	10,5	-77,4	-54,4	-67,8				
Vichada	4,0	1,9	4,5	-16,0	-7,0	-10,7	-20,1	5,5	-17,3	1,2	-19,9	3,6	-1,2				
Sin clasificar	-11,5	-67,2	-20,3	-6,2	-78,3	-17,7	-79,8	-97,0	-98,1	0,0	-97,7	12263,6	209,2				
Total nacional	-0,6	-3,2	1,4	-0,6	-3,0	-1,8	-4,1	-3,1	-4,1	-3,5	-8,7	-2,8	-10,7				

A8 Saldo de capital total, según moneda
Total nacional
2003 - 2005 (I trimestre) ^P

Moneda	Años y trimestres	Saldo de capital total	Millones de pesos corrientes		
			Variación (%)		
			Trimestral	Anual	
VIS					
UVR	2003	I	4 585 284	--	--
		II	4 749 865	3,6	--
		III	4 693 125	-1,2	--
		IV	4 693 361	0,0	--
	2004	I	4 748 532	1,2	3,6
		II	4 788 309	0,8	0,8
		III	4 758 619	-0,6	1,4
		IV	4 719 841	-0,8	0,6
	2005	I ^P	4 775 124	1,2	0,6
	Pesos	2003	I	431 393	--
II			441 083	2,2	--
III			420 883	-4,6	--
IV			97 192	-76,9	--
2004		I	83 027	-14,6	-80,8
		II	79 661	-4,1	-81,9
		III	82 525	3,6	-80,4
		IV	51 284	-37,9	-47,2
2005		I ^P	51 359	0,1	-38,1
No VIS					
UVR	2003	I	10 245 472	--	--
		II	10 176 834	-0,7	--
		III	9 828 450	-3,4	--
		IV	9 615 570	-2,2	--
	2004	I	9 429 080	-1,9	-8,0
		II	9 211 183	-2,3	-9,5
		III	8 889 490	-3,5	-9,6
		IV	8 391 795	-5,6	-12,7
	2005	I ^P	8 186 205	-2,4	-13,2
	Pesos	2003	I	128 268	--
II			130 820	2,0	--
III			152 502	16,6	--
IV			502 413	229,4	--
2004		I	632 635	25,9	393,2
		II	672 011	6,2	413,7
		III	683 432	1,7	348,1
		IV	846 044	23,8	68,4
2005		I ^P	796 750	-5,8	25,9
Total nacional					
UVR	2003	I	14 830 757	--	--
		II	14 926 699	0,6	--
		III	14 521 575	-2,7	--
		IV	14 308 931	-1,5	--
	2004	I	14 177 611	-0,9	-4,4
		II	13 999 492	-1,3	-6,2
		III	13 648 109	-2,5	-6,0
		IV	13 111 636	-3,9	-8,4
	2005	I ^P	12 961 329	-1,1	-8,6
	Pesos	2003	I	559 662	--
II			571 904	2,2	--
III			573 385	0,3	--
IV			599 605	4,6	--
2004		I	715 662	19,4	27,9
		II	751 673	5,0	31,4
		III	765 957	1,9	33,6
		IV	897 328	17,2	49,7
2005		I ^P	848 109	-5,5	18,5

Fuente: DANE - Cartera Hipotecaria de Vivienda

^P Cifra preliminar

-- No existe dato

A9 Capital de 1 o más cuotas vencidas, según rango de vivienda y tenedor
Total nacional
2003 - 2005 (I trimestre) P

Tenedor	Años y trimestres	Capital de 1 o más cuotas vencidas	Millones de pesos corrientes			
			Variación (%)			
			Trimestral	Anual		
VIS						
Propia en balance	2003	I	109 566	--	--	
		II	120 115	9,6	--	
		III	123 691	3,0	--	
		IV	118 500	-4,2	--	
	2004	I	121 461	2,5	10,9	
		II	103 470	-14,8	-13,9	
		III	75 636	-26,9	-38,9	
		IV	52 024	-31,2	-56,1	
	2005	I ^P	51 443	-1,1	-57,6	
	Propia fuera de balance	2003	I	5 934	--	--
			II	11 932	101,1	--
			III	9 964	-16,5	--
IV			10 364	4,0	--	
2004		I	13 087	26,3	120,5	
		II	14 337	9,6	20,2	
		III	13 319	-7,1	33,7	
		IV	17 654	32,5	70,3	
2005		I ^P	77 915	341,3	495,4	
Propia CISA		2003	I	88 725	--	--
			II	83 921	-5,4	--
			III	17 941	-78,6	--
	IV		33 634	87,5	--	
	2004	I	15 246	-54,7	-82,8	
		II	16 276	6,8	-80,6	
		III	15 283	-6,1	-14,8	
		IV	65 130	326,2	93,6	
	2005	I ^P	72 402	11,2	374,9	
	Administrada - titularización	2003	I	1 196	--	--
			II	1 989	66,3	--
			III	1 933	-2,8	--
IV			8 179	323,2	--	
2004		I	8 823	7,9	637,4	
		II	29 643	236,0	1390,2	
		III	58 907	98,7	2948,1	
		IV	64 111	8,8	683,9	
2005		I ^P	64 629	0,8	632,5	
Administrada - Fogafín		2003	I	4 134	--	--
			II	4 491	8,6	--
			III	4 015	-10,6	--
	IV		4 167	3,8	--	
	2004	I	4 406	5,7	6,6	
		II	4 339	-1,5	-3,4	
		III	4 101	-5,5	2,1	
		IV	4 519	10,2	8,4	
	2005	I ^P	4 750	5,1	7,8	
	Administrada - patrimonios autónomos	2003	I	2 939	--	--
			II	3 122	6,2	--
			III	3 252	4,2	--
IV			3 417	5,1	--	
2004		I	3 624	6,1	23,3	
		II	3 913	8,0	25,4	
		III	4 010	2,5	23,3	
		IV	3 999	-0,3	17,0	
2005		I ^P	4 196	--	--	
Administrada - otras carteras		2003	I	1 337	--	--
			II	1 388	3,8	--
			III	1 358	-2,2	--
	IV		1 774	30,7	--	
	2004	I	1 828	3,1	36,7	
		II	1 846	0,9	32,9	
		III	1 829	-0,9	34,7	
		IV	1 797	-1,7	1,3	
	2005	I ^P	1 890	5,2	3,4	
	Total nacional	2003	I	213 831	--	--
			II	226 958	6,1	--
			III	162 153	-28,6	--
IV			180 035	11,0	--	
2004		I	168 476	-6,4	-21,2	
		II	173 824	3,2	-23,4	
		III	173 085	-0,4	6,7	
		IV	209 234	20,9	16,2	
2005		I ^P	277 225	32,5	64,5	

A9 Capital de 1 o más cuotas vencidas, según rango de vivienda y tenedor
Total nacional
2003 - 2005 (I trimestre) ^P

Tenedor	Años y trimestres	Capital de 1 o más cuotas vencidas	Conclusión		
			Millones de pesos corrientes		
			Variación (%)		
			Trimestral	Anual	
NO VIS					
Propia en balance	2003	I	414 919	--	--
		II	424 259	2,3	--
		III	418 129	-1,4	--
		IV	403 244	-3,6	--
	2004	I	395 323	-2,0	-4,7
		II	308 112	-22,1	-27,4
		III	227 040	-26,3	-45,7
		IV	152 536	-32,8	-62,2
	2005	I ^P	138 250	-9,4	-65,0
	Propia fuera de balance	2003	I	54 818	--
II			75 968	38,6	--
III			91 725	20,7	--
IV			98 750	7,7	--
2004		I	124 302	25,9	126,8
		II	155 911	25,4	105,2
		III	146 209	-6,2	59,4
		IV	110 616	-24,3	12,0
2005		I ^P	178 913	61,7	43,9
Propia CISA		2003	I	100 855	--
	II		78 038	-22,6	--
	III		98 023	25,6	--
	IV		170 827	74,3	--
	2004	I	152 703	-10,6	51,4
		II	194 661	27,5	149,4
		III	167 048	-14,2	70,4
		IV	204 728	22,6	19,8
	2005	I ^P	243 002	18,7	59,1
	Administrada - titularización	2003	I	5 229	--
II			6 601	26,3	--
III			6 374	-3,4	--
IV			24 593	285,9	--
2004		I	33 298	35,4	536,9
		II	150 089	350,7	2173,7
		III	225 471	50,2	3437,6
		IV	232 517	3,1	845,5
2005		I ^P	227 146	-2,3	582,2
Administrada - Fogafín		2003	I	16 005	--
	II		16 879	5,5	--
	III		13 606	-19,4	--
	IV		12 071	-11,3	--
	2004	I	12 627	4,6	-21,1
		II	11 917	-5,6	-29,4
		III	11 416	-4,2	-16,1
		IV	12 006	5,2	-0,5
	2005	I ^P	12 801	6,6	1,4
	Administrada - patrimonios autónomos	2003	I	15 962	--
II			16 247	1,8	--
III			16 549	1,9	--
IV			16 618	0,4	--
2004		I	17 366	4,5	8,8
		II	18 278	5,3	12,5
		III	18 676	2,2	12,9
		IV	18 702	0,1	12,5
2005		I ^P	19 354	3,5	11,4
Administrada - otras carteras		2003	I	22 638	--
	II		23 514	3,9	--
	III		23 757	1,0	--
	IV		25 599	7,8	--
	2004	I	26 398	3,1	16,6
		II	26 811	1,6	14,0
		III	26 757	-0,2	12,6
		IV	26 420	-1,3	3,2
	2005	I ^P	27 392	3,7	3,8
	Total nacional	2003	I	630 426	--
II			641 507	1,8	--
III			668 163	4,2	--
IV			751 703	12,5	--
2004		I	762 018	1,4	20,9
		II	865 779	13,6	35,0
		III	822 617	-5,0	23,1
		IV	757 525	-7,9	0,8
2005		I ^P	846 858	11,8	11,1

Fuente: DANE - Cartera Hipotecaria de Vivienda

^P Cifra preliminar

-- No existe dato

A10 Capital de 1 o más cuotas vencidas MS, según número de cuotas en mora y entidad financiadora de vivienda
Total nacional
2003 - 2005 (I trimestre) ^P

Número de cuotas en mora	Años y trimestres	Capital de 1 o más cuotas vencidas	Millones de pesos corrientes	
			Variación (%)	
			Trimestral	Anual
Fondo Nacional de Ahorro				
1 - 2 cuotas en mora	2003 I	995	--	--
	II	708	-28,9	--
	III	761	7,5	--
	IV	631	-17,1	--
	2004 I	940	49,1	-5,5
	II	749	-20,3	5,8
	III	581	-22,5	-23,7
	IV	567	-2,4	-10,1
	2005 I ^P	519	-8,5	-44,8
	3 - 4 cuotas en mora	2003 I	549	--
II		872	59,0	--
III		637	-27,0	--
IV		760	19,2	--
2004 I		456	-40,0	-17,0
II		844	85,3	-3,2
III		620	-26,6	-2,7
IV		658	6,1	-13,4
2005 I ^P		589	-10,5	29,3
5 - 6 cuotas en mora		2003 I	476	--
	II	1 185	149,0	--
	III	815	-31,3	--
	IV	826	1,4	--
	2004 I	557	-32,6	17,0
	II	1 001	79,8	-15,5
	III	828	-17,3	1,6
	IV	815	-1,6	-1,4
	2005 I ^P	651	-20,1	16,9
	7 - 12 cuotas en mora	2003 I	2 015	--
II		2 160	7,2	--
III		2 836	31,3	--
IV		3 252	14,7	--
2004 I		1 917	-41,0	-4,9
II		2 207	15,1	2,2
III		2 829	28,2	-0,3
IV		3 111	10,0	-4,3
2005 I ^P		1 785	-42,6	-6,9
Más de 12 cuotas en mora		2003 I	9 801	--
	II	13 842	41,2	--
	III	11 980	-13,5	--
	IV	13 493	12,6	--
	2004 I	12 944	-4,1	32,1
	II	14 526	12,2	4,9
	III	16 155	11,2	34,8
	IV	17 393	7,7	28,9
	2005 I ^P	72 172	314,9	457,6
	Total	2003 I	13 836	--
II		18 767	35,6	--
III		17 029	-9,3	--
IV		18 962	11,3	--
2004 I		16 813	-11,3	21,5
II		19 328	15,0	3,0
III		21 013	8,7	23,4
IV		22 544	7,3	18,9
2005 I ^P		75 716	235,9	350,3

A10 Capital de 1 o más cuotas vencidas VIS, según número de cuotas en mora y entidad financiadora de vivienda
Total nacional
2003 - 2005 (I trimestre) ^P

Continuación
 Millones de pesos corrientes

Número de cuotas en mora	Años y trimestres	Capital de 1 o más cuotas vencidas	Variación (%)		
			Trimestral	Anual	
Fondo, cajas y cooperativas					
1 - 2 cuotas en mora	2003	I	0,016	-	-
		II	0,004	-76,0	-
		III	0,008	111,1	-
		IV	0,025	202,7	-
	2004	I	0,000	-99,0	-98,4
		II	0,025	9640,2	548,5
		III	0,686	2651,2	8352,5
	2005	IV	4	483,1	16179,4
		I ^P	1	-75,0	390525,0
3 - 4 cuotas en mora	2003	I	0,010	-	-
		II	0,009	-18,2	-
		III	0,063	868,5	-
		IV	0,023	-72,7	-
	2004	I	0,164	624,6	1 466,28
		II	0,025	-84,6	195,1
		III	1,302	5037,5	1465,4
	2005	IV	1	-23,2	4306,6
		I ^P	-	-100,0	-100,0
5 - 6 cuotas en mora	2003	I	0,117	-	-
		II	0,040	-66,0	-
		III	0,060	50,1	-
		IV	0,633	958,0	-
	2004	I	-	-100,0	-100,0
		II	-	-	-100,0
		III	-	-	-100,0
	2005	IV	1	-	58,0
		I ^P	-	-	-
7 - 12 cuotas en mora	2003	I	0,01	-	-
		II	0,21	1 301,98	-
		III	0,40	91,2	-
		IV	0,35	-13,2	-
	2004	I	1,79	412,5	11 818,90
		II	2,22	24,0	954,5
		III	-	-100,0	-100,0
	2005	IV	-	-	-100,0
		I ^P	1	-	-44,1
Más de 12 cuotas en mora	2003	I	1	-	-
		II	1	45,5	-
		III	2	34,3	-
		IV	2	27,2	-
	2004	I	3	39,1	245,8
		II	4	38,6	229,5
		III	6	46,4	259,0
	2005	IV	7	24,9	252,4
		I ^P	6	-14,3	117,2
Total	2003	I	1	-	-
		II	1	48,8	-
		III	2	48,4	-
		IV	3	42,6	-
	2004	I	5	56,4	392,3
		II	6	29,3	327,9
		III	8	24,5	259,1
		IV	13	71,2	331,1
2005	I ^P	8	-38,5	69,7	

A10 Capital de 1 o más cuotas vencidas VIS, según número de cuotas en mora y entidad financiadora de vivienda
Total nacional
2003 - 2005 (I trimestre) ^P

Número de cuotas en mora	Años y trimestres	Capital de 1 o más cuotas vencidas	Continuación		
			Millones de pesos corrientes		
			Variación (%)		
			Trimestral	Anual	
Banca hipotecaria					
1 - 2 cuotas en mora	2003	I	10 206	--	--
		II	10 843	6,2	--
		III	9 897	-8,7	--
		IV	9 214	-6,9	--
2004	2004	I	9 225	0,1	-9,6
		II	10 054	8,99	-7,3
		III	9 153	-8,96	-7,5
		IV	8 842	-3,4	-4,0
2005	2005	I ^P	12 913	46,0	40,0
		I	5 525	--	--
		II	6 232	12,8	--
		III	6 108	-2,0	--
3 - 4 cuotas en mora	2004	IV	6 060	-0,8	--
		I	6 341	4,6	14,8
		II	6 967	9,9	11,8
		III	6 439	-7,6	5,4
2005	2005	IV	5 013	-22,1	-17,3
		I ^P	5 968	19,1	-5,9
		I	3 125	--	--
		II	3 497	11,9	--
5 - 6 cuotas en mora	2003	III	3 227	-7,7	--
		IV	3 085	-4,4	--
		I	3 061	-0,8	-2,0
		II	3 099	1,2	-11,4
2004	2004	III	3 004	-3,1	-6,9
		IV	2 512	-16,4	-18,6
		I ^P	2 497	-0,6	-18,4
		I	8 409	--	--
7 - 12 cuotas en mora	2003	II	8 367	-0,5	--
		III	8 545	2,1	--
		IV	8 297	-2,9	--
		I	7 962	-4,0	-5,3
2004	2004	II	7 383	-7,3	-11,8
		III	7 034	-4,7	-17,7
		IV	5 166	-26,6	-37,7
		I ^P	5 169	0,1	-35,1
Más de 12 cuotas en mora	2003	I	84 004	--	--
		II	95 329	13,5	--
		III	99 402	4,3	--
		IV	100 779	1,4	--
2004	2004	I	109 822	9,0	30,7
		II	110 711	0,8	16,1
		III	111 151	0,4	11,8
		IV	100 013	-10,0	-0,8
2005	2005	I ^P	102 552	2,5	-6,6
		I	111 269	--	--
		II	124 268	11,7	--
		III	127 179	2,3	--
Total	2004	IV	127 435	0,2	--
		I	136 411	7,0	22,6
		II	138 214	1,3	11,2
		III	136 781	-1,0	7,5
2005	2005	IV	121 546	-11,1	-4,6
		I ^P	129 099	6,2	-5,4

A10 Capital de 1 o más cuotas vencidas VIS, según número de cuotas en mora y entidad financiadora de vivienda

Total nacional

2003 - 2005 (I trimestre) ^P

Número de cuotas en mora	Años y trimestres	Capital de 1 o más cuotas vencidas	Conclusión	
			Millones de pesos corrientes	
			Variación (%)	
			Trimestral	Anual
CISA				
1 - 2 cuotas en mora	2003 IV	1 583	--	--
	2004 I	93	--	--
	II	8	-91,7	--
	III	34	339,1	--
	IV	310	812,2	-80,4
	2005 I ^P	115	-62,9	23,9
3 - 4 cuotas en mora	2003 IV	1 365	--	--
	2004 I	91	--	--
	II	17	-81,69	--
	III	29	75,24	--
	IV	560	1.809,4	-59,0
	2005 I ^P	268	-52,1	193,2
5 - 6 cuotas en mora	2003 IV	832	--	--
	2004 I	220	--	--
	II	81	-63,34	--
	III	86	6,21	--
	IV	929	982,3	11,6
	2005 I ^P	475	-48,9	115,5
7 - 12 cuotas en mora	2003 IV	1 502	--	--
	2004 I	351	--	--
	II	339	-3,66	--
	III	309	-8,58	--
	IV	3 495	1.029,3	132,7
	2005 I ^P	3 146	-10,0	795,3
Más de 12 cuotas en mora	2003 IV	28 352	--	--
	2004 I	14 490	--	--
	II	15 832	9,26	--
	III	14 825	-6,36	--
	IV	59 837	303,6	111,0
	2005 I ^P	68 398	14,3	372,0
Total	2003 IV	33 634	--	--
	2004 I	15 246	--	--
	II	16 276	6,75	--
	III	15 283	-6,10	--
	IV	65 131	326,2	93,6
	2005 I ^P	72 402	11,2	374,9

Fuente: DANE - Cartera Hipotecaria de Vivienda

^P Cifra preliminar

- Sin movimiento

-- No existe dato

A11 Capital de 1 o más cuotas vencidas No MIS, según número de cuotas en mora y entidad financiadora de vivienda
Total nacional
2003 - 2005 (I trimestre) ^P

Número de cuotas en mora	Años y trimestres	Capital de 1 o más cuotas vencidas	Millones de pesos corrientes	
			Variación (%)	
			Trimestral	Anual
Fondo Nacional de Ahorro				
1 - 2 cuotas en mora	2003 I	1 178	—	—
	II	871	-26,1	—
	III	989	13,5	—
	IV	819	-17,2	—
	2004 I	1 138	38,9	-3,4
	II	960	-15,6	10,2
	III	743	-22,6	-24,9
	IV	701	-5,7	-14,4
	2005 I ^P	585	-16,5	-48,6
3 - 4 cuotas en mora	2003 I	534	—	—
	II	932	74,5	—
	III	770	-17,4	—
	IV	856	11,2	—
	2004 I	455	-46,8	-14,8
	II	845	85,7	-9,3
	III	696	-17,6	-9,6
	IV	720	3,4	-15,9
	2005 I ^P	589	-18,2	29,5
5 - 6 cuotas en mora	2003 I	384	—	—
	II	1 008	162,5	—
	III	814	-19,2	—
	IV	852	4,7	—
	2004 I	501	-41,2	30,5
	II	877	75,0	-13,0
	III	782	-10,8	-3,9
	IV	819	4,7	-3,9
	2005 I ^P	537	-34,4	7,2
7 - 12 cuotas en mora	2003 I	1 424	—	—
	II	1 471	3,4	—
	III	2 227	51,4	—
	IV	2 584	16,0	—
	2004 I	1 445	-44,1	1,5
	II	1 700	17,7	15,5
	III	2 267	33,4	1,8
	IV	2 349	3,6	-9,1
	2005 I ^P	1 298	-44,7	-10,2
Más de 12 cuotas en mora	2003 I	7 031	—	—
	II	9 309	32,4	—
	III	13 280	42,7	—
	IV	14 382	8,4	—
	2004 I	13 892	-3,5	97,6
	II	15 249	9,8	63,8
	III	16 515	8,3	24,4
	IV	17 022	3,1	18,3
	2005 I ^P	59 201	—	—
Total	2003 I	10 551	—	—
	II	13 591	28,8	—
	III	18 080	33,0	—
	IV	19 503	7,9	—
	2004 I	17 431	-10,6	65,2
	II	19 631	12,6	44,4
	III	21 003	7,0	16,2
	IV	21 611	2,9	10,8
	2005 I ^P	62 210	187,9	256,9

A11 Capital de 1 o más cuotas vencidas No MS, según número de cuotas en mora y entidad financiadora de vivienda
Total nacional
2003 - 2005 (I trimestre) ^P

Continuación

Número de cuotas en mora	Años y trimestres	Capital de 1 o más cuotas vencidas	Millones de pesos corrientes		
			Variación (%)		
			Trimestral	Anual	
Fondo, cajas y cooperativas					
1 - 2 cuotas en mora	2003	I	22	-	-
		II	10	-57,3	-
		III	7	-30,8	-
		IV	15	120,5	-
	2004	I	12	-19,8	-47,7
		II	6	-51,1	-40,1
		III	12	114,9	86,0
		IV	25	103,0	71,3
	2005	I ^P	18	-28,0	53,7
	3 - 4 cuotas en mora	2003	I	3	-
II			4	6,7	-
III			3	-3,3	-
IV			3	-14,4	-
2004		I	3	9,0	-3,7
		II	2	-46,2	-51,5
		III	4	115,4	8,2
		IV	6	62,0	104,7
2005		I ^P	8	33,3	150,4
5 - 6 cuotas en mora		2003	I	5	-
	II		5	-13,2	-
	III		5	14,4	-
	IV		1	-77,9	-
	2004	I	1	-15,9	-81,5
		II	3	190,5	-38,2
		III	0,1	-97,3	-98,6
		IV	2	2.603,9	75,3
	2005	I ^P	7	250,0	629,1
	7 - 12 cuotas en mora	2003	I	1	-
II			3	155,0	-
III			6	122,9	-
IV			5	-3,8	-
2004		I	5	-15,2	364,0
		II	2	-51,1	-11,0
		III	3	53,6	-38,7
		IV	7	101,4	28,4
2005		I ^P	7	0,0	51,4
Más de 12 cuotas en mora		2003	I	32	-
	II		34	5,4	-
	III		36	7,5	-
	IV		43	17,5	-
	2004	I	47	11,2	48,0
		II	49	2,31	43,62
		III	53	8,7	45,3
		IV	69	30,6	61,6
	2005	I ^P	58	-15,9	22,2
	Total	2003	I	64	-
II			54	-15,6	-
III			57	6,0	-
IV			67	16,8	-
2004		I	68	1,70	6,19
		II	61	-10,1	13,1
		III	72	18,5	26,5
		IV	109	50,6	63,1
2005		I ^P	98	-10,1	44,2

A11 Capital de 1 o más cuotas vencidas No VIS, según número de cuotas en mora y entidad financiadora de vivienda
Total nacional
2003 - 2005 (I trimestre) ^P

Número de cuotas en mora	Años y trimestres	Capital de 1 o más cuotas vencidas	Continuación		
			Millones de pesos corrientes		
			Variación (%)		
			Trimestral	Anual	
Banca hipotecaria					
1 - 2 cuotas en mora	2003 I	20 665	--	--	
	II	19 742	-4,5	--	
	III	18 767	-4,9	--	
	IV	15 687	-16,4	--	
	2004 I	16 529	5,4	-20,0	
	II	18 535	12,1	-6,1	
	III	15 800	-14,8	-15,8	
	IV	15 635	-1,0	-0,3	
	2005 I ^P	21 197			
	3 - 4 cuotas en mora	2003 I	10 525	--	--
		II	11 109	5,5	--
		III	10 677	-3,9	--
IV		9 313	-12,8	--	
2004 I		9 961	7,0	-5,4	
II		10 773	8,2	-3,0	
III		9 293	-13,7	-13,0	
IV		7 705	-17,1	-17,3	
2005 I ^P		8 783			
5 - 6 cuotas en mora		2003 I	5 963	--	--
		II	6 549	9,8	--
		III	6 194	-5,4	--
	IV	5 619	-9,3	--	
	2004 I	5 202	-7,4	-12,8	
	II	5 560	6,9	-15,1	
	III	6 491	16,7	4,8	
	IV	4 426	-31,8	-21,2	
	2005 I ^P	4 161			
	7 - 12 cuotas en mora	2003 I	20 026	--	--
		II	20 514	2,4	--
		III	19 455	-5,2	--
IV		18 195	-6,5	--	
2004 I		16 976	-6,7	-15,2	
II		15 411	-9,2	-24,9	
III		14 398	-6,6	-26,0	
IV		12 224	-15,1	-32,8	
2005 I ^P		11 057			
Más de 12 cuotas en mora		2003 I	461 777	--	--
		II	491 908	6,5	--
		III	496 909	1,0	--
	IV	512 491	3,1	--	
	2004 I	543 149	6,0	17,6	
	II	601 148	10,7	22,2	
	III	588 512	-2,1	18,4	
	IV	491 088	-16,6	-4,2	
	2005 I ^P	496 350			
	Total	2003 I	518 956	--	--
		II	549 822	5,9	--
		III	552 002	0,4	--
IV		561 305	1,7	--	
2004 I		591 817	5,4	14,0	
II		651 427	10,1	18,5	
III		634 494	-2,6	14,9	
IV		531 078	-16,3	-5,4	
2005 I ^P		541 548	2,0	-8,5	

A11 Capital de 1 o más cuotas vencidas No MIS, según número de cuotas en mora y entidad financiadora de vivienda

Total nacional

2003 - 2005 (I trimestre) ^P

Número de cuotas en mora	Años y trimestres	Capital de 1 o más cuotas vencidas	Conclusión	
			Millones de pesos corrientes	
			Variación (%)	
			Trimestral	Anual
CISA				
1 - 2 cuotas en mora	2003 IV	14 571	--	--
	2004 I	21 189	--	--
	II	17 526	-17,3	--
	III	2 551	-85,4	--
	IV	2 808	10,1	-80,7
	2005 I ^P	5 644	101,0	-73,4
3 - 4 cuotas en mora	2003 IV	2 854	--	--
	2004 I	537	--	--
	II	375	-30,2	--
	III	411	9,6	--
	IV	1 926	368,6	-32,5
	2005 I ^P	936	-51,4	74,3
5 - 6 cuotas en mora	2003 IV	2 451	--	--
	2004 I	1 564	--	--
	II	1 352	-13,6	--
	III	1 849	36,8	--
	IV	2 156	16,6	-12,0
	2005 I ^P	1 580	-26,7	1,0
7 - 12 cuotas en mora	2003 IV	14 796	--	--
	2004 I	11 288	--	--
	II	6 074	-46,2	--
	III	8 807	45,0	--
	IV	10 382	17,9	-29,8
	2005 I ^P	6 867	-33,9	-39,2
Más de 12 cuotas en mora	2003 IV	136 155	--	--
	2004 I	118 125	--	--
	II	169 335	43,4	--
	III	153 430	-9,4	--
	IV	187 455	22,2	37,7
	2005 I ^P	227 975	21,6	93,0
Total	2003 IV	170 827	--	--
	2004 I	152 703	--	--
	II	194 662	27,5	--
	III	167 048	-14,2	--
	IV	204 727	22,6	19,8
	2005 I ^P	243 002	18,7	59,1

Fuente: DANE - Cartera Hipotecaria de Vivienda

^P Cifra preliminar

- Sin movimiento

- No existe dato

A12 Capital de 1 o más cuotas vencidas para VIS, según departamentos y Bogotá D.C.

Total nacional

2003 - 2005 (I trimestre) P

Departamento y Bogotá D.C.	2003 (trimestres)				2004 (trimestres)				2005			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Antioquia	16 574	15 916	15 585	13 992	13 521	14 316	12 650	14 753	17 261			
Atlántico	3 381	7 466	4 296	4 432	4 233	4 630	4 515	5 654	12 132			
Bogotá, D.C	98 189	86 537	58 722	61 898	62 489	65 768	66 902	82 982	100 958			
Bolívar	3 377	6 659	2 944	2 901	2 934	3 356	3 645	5 041	8 834			
Boyacá	1 485	1 489	1 460	1 145	1 159	1 275	1 225	1 732	2 546			
Caldas	4 553	3 385	2 014	2 176	2 220	2 480	2 246	3 205	3 493			
Caquetá	353	275	256	291	271	283	231	209	341			
Cauca	2 634	2 004	1 943	1 650	1 441	1 524	1 605	2 241	4 295			
Cesar	1 836	2 068	1 914	1 773	1 753	2 097	1 994	2 249	4 819			
Córdoba	1 213	1 453	1 265	1 069	983	866	866	1 072	2 029			
Cundinamarca	2 351	1 528	1 404	1 463	1 528	1 749	1 713	1 576	2 780			
Chocó	383	456	458	466	431	482	548	606	2 628			
Huila	4 756	5 505	3 416	4 553	3 291	3 612	3 423	4 144	5 823			
La Guajira	571	829	666	687	627	541	576	760	2 090			
Magdalena	4 894	6 674	2 651	2 483	2 507	2 540	2 686	4 060	8 409			
Meta	5 596	6 359	4 029	6 481	4 141	4 619	4 386	4 727	6 527			
Nariño	1 006	1 254	1 035	938	850	799	822	1 224	1 928			
Norte de Santander	5 080	6 867	4 827	6 467	5 501	6 115	6 113	6 692	8 368			
Quindío	2 081	6 255	2 907	8 065	3 142	3 642	3 547	3 839	4 701			
Risaralda	3 658	5 293	2 539	2 307	2 023	2 628	2 396	2 559	3 390			
Santander	19 928	18 371	15 406	16 930	15 957	16 632	15 982	18 440	20 970			
Sucre	1 461	1 761	1 108	1 072	1 054	1 165	1 119	1 453	2 111			
Tolima	4 922	6 733	5 171	5 937	5 148	5 920	5 738	6 533	11 286			
Valle del Cauca	22 610	28 729	25 506	30 197	30 686	26 165	27 598	32 886	37 554			
Arauca	119	141	141	150	152	140	134	142	433			
Casanare	86	92	128	138	129	155	152	145	312			
Putumayo	68	76	76	84	79	79	77	80	290			
San Andrés	28	31	35	44	40	41	49	61	148			
Amazonas	12	15	18	20	15	33	22	25	128			
Guainía	10	14	18	22	17	21	27	33	165			
Guaviare	22	26	34	44	39	52	64	70	227			
Vaupés	2	2	3	3	0	0	0	0	3			
Vichada	28	39	45	56	47	40	34	41	246			
Sin clasificar	567	2 657	131	99	67	57	0	0	0			
Total nacional	213 831	226 958	162 153	180 035	168 476	173 824	173 085	209 234	277 225			

Fuente: DANE - Cifera Hipotecaria de Vivienda

P Cifra preliminar

A13 Variaciones trimestrales y anuales del capital de 1 o más cuotas vencidas para VIS, según departamentos y Bogotá D.C. Total nacional 2003 - 2005 (I trimestre) ^P

Departamento y Bogotá D.C	Variaciones (%)												Porcentaje					
	2003 (trimestres)				2004 (trimestres)				2005									
	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	Trimestral	Anual	
Antioquia	-4,0	-2,1	-10,2	-3,4	-18,4	5,9	-10,1	-11,6	-18,8	16,6	5,4	17,0	27,7					
Atlántico	120,8	-42,5	3,2	-4,5	25,2	9,4	-38,0	-2,5	5,1	25,2	27,6	114,6	186,6					
Bogotá, D.C	-11,9	-32,1	5,4	1,0	-36,4	5,2	-24,0	1,7	13,9	24,0	34,1	21,7	61,6					
Bolívar	97,2	-55,8	-1,5	1,1	-13,1	14,4	-49,6	8,6	23,8	38,3	73,8	75,2	201,1					
Boyacá	0,3	-2,0	-21,6	1,3	-21,9	9,9	-14,4	-3,9	-16,1	41,4	51,3	47,0	119,6					
Caldas	-25,7	-40,5	8,0	2,0	-51,2	11,7	-26,7	-9,4	11,5	42,7	47,3	9,0	57,3					
Caquetá	-22,2	-7,0	13,8	-6,7	-23,2	4,5	3,1	-18,5	-9,6	-9,5	-28,1	63,2	25,8					
Cauca	-23,9	-3,0	-15,1	-12,7	-45,3	5,8	-23,9	5,3	-17,4	39,6	35,8	91,7	198,1					
Cesar	12,6	-7,4	-7,4	-1,1	-4,5	19,6	1,4	-4,9	4,2	12,8	26,8	114,3	174,8					
Córdoba	19,7	-12,9	-15,5	-8,1	-19,0	-11,9	-40,4	-0,0	-31,5	23,8	0,3	89,3	106,5					
Cundinamarca	-35,0	-8,1	4,2	4,4	-35,0	14,5	14,5	-2,1	22,0	-8,0	7,7	76,4	81,9					
Chocó	19,3	0,3	1,9	-7,6	12,7	11,8	5,7	13,7	19,8	10,6	29,9	333,7	509,7					
Huila	15,7	-38,0	33,3	-27,7	-30,8	9,7	-34,4	-5,2	0,2	21,1	-9,0	40,5	76,9					
La Guajira	45,1	-19,6	3,1	-8,7	9,7	-13,7	-34,8	6,5	-13,6	31,9	10,7	175,0	233,4					
Magdalena	36,4	-60,3	-6,3	1,0	-48,8	1,3	-61,9	5,8	1,3	51,2	63,5	107,1	235,4					
Meta	13,6	-36,6	60,8	-36,1	-26,0	11,5	-27,4	-5,0	8,9	7,8	-27,1	38,1	57,6					
Nariño	24,6	-17,4	-9,4	-9,4	-15,6	-6,0	-36,3	2,9	-20,6	48,9	30,5	57,5	126,9					
Norte de Santander	35,2	-29,7	34,0	-14,9	8,3	11,2	-11,0	-0,0	26,6	9,5	3,5	25,0	52,1					
Quindío	200,6	-53,5	177,4	-61,0	51,0	15,9	-41,8	-2,6	22,0	8,2	-52,4	22,5	49,6					
Risaralda	44,7	-52,0	-9,1	-12,3	-44,7	29,9	-50,3	-8,8	-5,6	6,8	10,9	32,5	67,5					
Santander	-7,8	-16,1	9,9	-5,7	-19,9	4,2	-9,5	-3,9	3,7	15,4	8,9	13,7	31,4					
Sucre	20,5	-37,1	-3,2	-1,7	-27,9	10,6	-33,8	-4,0	1,0	29,8	35,5	45,3	100,4					
Tolima	36,8	-23,2	14,8	-13,3	4,6	15,0	-12,1	-3,1	11,0	13,9	10,0	72,8	119,2					
Valle del Cauca	27,1	-11,2	18,4	1,6	35,7	-14,7	-8,9	5,5	8,2	19,2	8,9	14,2	22,4					
Arauca	18,8	-0,1	6,6	0,9	27,8	-7,4	-0,4	-4,5	-4,9	6,0	-5,5	204,9	185,7					
Casanare	7,5	38,4	8,5	-7,0	50,0	20,1	67,7	-1,7	19,1	-4,6	4,7	115,2	142,3					
Putumayo	13,0	-0,2	10,7	-6,3	17,1	-0,0	3,5	-2,7	1,0	3,9	-5,2	262,5	266,6					
San Andrés	13,4	11,5	27,2	-9,9	44,9	3,2	31,9	18,8	40,5	24,5	37,5	142,6	270,2					
Amazonas	23,8	15,3	9,9	-22,0	22,3	118,9	116,2	-34,2	23,3	13,6	27,5	412,0	737,6					
Guainía	40,9	29,1	22,9	-23,4	71,3	24,8	51,6	25,7	47,6	22,2	46,8	400,0	858,7					
Guaviare	17,4	28,5	30,7	-12,0	73,5	34,3	98,5	23,5	90,7	9,4	59,6	224,3	488,5					
Vaupés	38,4	26,1	20,8	-100,0	-100,0	-	-95,9	-100,0	-100,0	-	-100,0	-	-					
Vichada	39,9	14,4	25,6	-16,8	67,2	-14,1	2,6	-15,5	-24,1	20,6	-27,1	500,0	425,2					
Sin clasificar	368,9	-95,1	-24,1	-32,3	-88,1	-15,5	-97,9	-100,0	-100,0	-	-100,0	-	-100,0					
Total nacional	6,1	-28,6	11,0	-6,4	-21,2	3,2	-23,4	-0,4	6,7	20,9	16,2	32,5	64,5					
- Sin movimiento																		

A14 Capital de 1 o más cuotas vencidas para No VIS, según departamentos y Bogotá D.C.

Total nacional

2003 - 2005 (I trimestre) ^P

Departamento y Bogotá D.C.	2003 (trimestres)				2004 (trimestres)				2005			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Antioquia	56 254	57 477	60 034	63 075	63 210	66 281	66 123	63 411	60 766			
Atlántico	25 941	27 412	30 455	33 815	35 949	39 155	37 294	34 344	45 718			
Bogotá, D.C.	316 240	317 458	321 487	373 394	388 086	443 010	413 257	368 022	413 556			
Bolívar	11 401	14 002	16 427	17 750	17 270	20 660	19 406	22 754	23 895			
Boyacá	5 693	6 389	6 737	8 102	7 254	8 425	9 115	7 557	9 623			
Caldas	9 376	6 408	7 528	8 361	7 805	10 376	9 003	7 794	10 208			
Caquetá	560	339	471	501	645	754	680	486	699			
Cauca	4 404	4 154	4 637	5 171	5 156	6 404	6 478	6 271	7 891			
Cesar	4 903	4 459	5 647	5 864	6 049	7 360	7 096	6 576	7 462			
Córdoba	2 599	2 361	2 875	3 614	3 247	4 730	4 152	6 103	4 932			
Cundinamarca	14 169	6 581	6 875	6 866	7 171	7 926	7 687	6 287	7 863			
Chocó	467	260	302	318	275	305	346	320	1 043			
Huila	6 703	6 832	7 402	7 674	7 677	9 114	8 365	8 403	9 562			
La Guajira	1 132	960	1 297	1 352	1 459	1 787	1 601	1 338	2 430			
Magdalena	9 699	9 683	11 062	12 062	13 003	17 046	16 851	12 740	22 350			
Meta	16 441	11 101	11 208	18 503	11 841	12 960	14 517	12 978	13 621			
Nariño	4 598	4 357	4 397	4 390	3 693	4 745	4 139	3 680	4 522			
Norte de Santander	7 379	6 716	8 082	8 822	8 732	10 239	9 929	10 365	10 800			
Quindío	1 987	3 194	3 551	5 005	3 774	5 392	5 096	8 263	7 439			
Risaralda	8 028	7 987	8 530	8 714	8 588	9 755	8 526	13 809	11 433			
Santander	43 425	46 628	50 123	51 081	53 040	58 463	54 398	48 511	50 888			
Sucre	2 249	2 493	3 108	3 467	3 793	4 338	4 334	4 085	5 205			
Tolima	10 909	10 658	12 529	13 100	13 664	15 807	15 688	14 358	16 172			
Valle del Cauca	61 033	79 105	79 870	86 758	86 566	93 747	94 208	85 354	93 285			
Arauca	297	152	206	227	209	439	503	376	870			
Casanare	1 525	1 650	1 726	1 790	1 908	2 401	2 124	1 785	2 264			
Putumayo	337	351	438	448	488	609	582	434	526			
San Andrés	735	431	463	663	697	833	873	905	1 119			
Amazonas	105	115	122	131	153	250	143	131	217			
Guainía	9	17	23	26	17	8	10	14	17			
Guaviare	27	36	41	50	47	49	55	40	107			
Vaupés	4	6	10	12	3	2	2	3	2			
Vichada	16	19	25	30	27	37	35	28	44			
Sin clasificar	1 779	1 714	456	565	523	370	1	2	331			
Total nacional	630 426	641 507	668 163	751 703	762 018	865 779	822 617	757 527	846 860			

Fuente: DANE - Cartera Hipotecaria de Vivienda

^P Cifra preliminar

A15 Variaciones trimestrales y anuales del capital de 1 o más cuotas vencidas para No VIS, según departamentos y Bogotá D.C.

Total nacional

2003 - 2005 (I trimestre) ^P

Departamento y Bogotá D.C	Variaciones (%)												Porcentaje
	2003 (trimestres)				2004 (trimestres)				2005				
	Trimestral		Anual		Trimestral		Anual		Trimestral		Anual		
	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV		
Antioquia	2,2	4,4	5,1	0,2	12,4	8,0	18,8	-3,2	10,1	-4,1	0,5	-4,2	-3,9
Atlántico	5,7	11,1	11,0	6,3	38,6	8,9	42,8	-4,8	22,5	-7,9	1,6	33,1	27,2
Bogotá, D.C	0,4	1,3	16,1	3,9	22,7	14,2	39,5	-6,7	28,5	-10,9	-1,4	12,4	6,6
Bolívar	22,8	17,3	8,1	-2,7	51,5	19,6	47,6	-6,1	18,1	17,3	28,2	5,0	38,4
Boyacá	12,2	5,4	20,3	-10,5	27,4	16,1	31,9	8,2	35,3	-17,1	-6,7	27,3	32,7
Caldas	-31,7	17,5	11,1	-6,7	-16,8	33,0	61,9	-13,2	19,6	-13,4	-6,8	31,0	30,8
Cauquetá	-39,4	38,9	6,4	28,7	15,2	16,9	122,2	-9,8	44,4	-28,5	-3,1	43,8	8,4
Cauca	-5,7	11,6	11,5	-0,3	17,1	24,2	54,2	1,2	39,7	-3,2	21,3	25,8	53,1
Cesar	-8,1	26,6	3,8	3,2	23,4	21,7	65,0	-3,6	25,7	-7,3	12,1	13,5	23,4
Córdoba	-9,2	21,8	25,7	-10,2	24,9	45,7	100,3	-12,2	44,4	47,0	88,9	-19,2	51,9
Cundinamarca	-53,6	4,5	-0,1	4,4	-49,4	10,5	20,4	-3,0	11,8	-18,2	-8,4	25,1	9,6
Chocó	-44,3	16,1	5,3	-13,6	-41,2	11,1	17,3	13,3	14,5	-7,5	0,6	225,9	279,5
Huila	1,9	8,3	3,7	0,0	14,5	18,7	33,4	-8,2	13,0	0,5	9,5	13,8	24,5
La Guajira	-15,1	35,0	4,3	7,9	28,9	22,5	86,1	-10,4	23,5	-16,4	-1,1	81,6	66,5
Magdalena	-0,2	14,5	8,8	7,8	34,1	31,1	76,0	-1,1	52,1	-24,4	5,6	75,4	71,9
Meta	-32,6	1,0	65,1	-36,0	-28,0	9,4	16,8	12,0	29,5	-10,6	-28,9	5,0	15,0
Nariño	-5,2	0,9	-0,1	-15,9	-19,7	28,5	8,9	-12,8	-5,9	-11,1	-16,2	22,9	22,4
Norte de Santander	-8,0	20,3	9,2	-1,0	18,3	17,3	52,5	-3,0	22,9	4,4	17,5	4,2	23,7
Quindío	60,7	11,2	41,0	-24,6	89,9	42,9	88,8	-5,5	43,5	62,1	65,1	-10,0	97,1
Risaralda	-0,5	6,8	2,2	-1,4	7,0	13,6	22,1	-12,6	0,0	62,0	58,5	-17,2	33,1
Santander	7,4	7,5	1,9	3,8	22,1	10,2	25,4	-7,0	8,5	-10,8	-5,0	4,9	-4,1
Sucre	10,9	24,7	11,5	9,4	68,7	14,4	74,0	-0,1	39,4	-5,7	17,8	27,4	37,2
Tolima	-2,3	17,6	4,6	4,3	25,3	15,7	48,3	-0,8	25,2	-8,5	9,6	12,6	18,4
Valle del Cauca	29,6	1,0	8,6	-0,2	41,8	8,3	18,5	0,5	18,0	-9,4	-1,6	9,3	7,8
Arauca	-48,7	35,3	10,3	-8,2	-29,7	110,4	188,3	14,6	144,1	-25,2	65,5	131,4	317,0
Casanare	8,1	4,6	3,7	6,6	25,1	25,8	45,5	-11,5	23,1	-16,0	-0,3	26,8	18,7
Putumayo	3,9	24,8	2,3	8,9	44,5	24,8	73,6	-4,4	33,0	-25,4	-3,1	21,2	7,9
San Andrés	-41,3	7,4	43,2	5,2	-5,2	19,5	93,2	4,8	88,6	3,7	36,5	23,6	60,5
Amazonas	9,4	6,5	6,9	17,1	45,8	63,4	117,7	-42,9	16,8	-8,4	0,1	65,6	41,6
Guainía	85,3	36,8	13,4	-33,3	91,6	-54,7	-53,1	27,8	-56,2	40,0	-45,9	21,4	-1,5
Guaviare	35,4	13,7	21,3	-6,0	75,5	4,7	35,7	11,1	32,7	-27,3	-20,4	167,5	126,3
Vaupés	48,2	56,2	23,6	-78,3	-38,0	-	-67,7	-3,7	-80,1	50,0	-75,8	-33,3	-25,6
Vichada	21,1	28,1	20,8	-11,3	66,4	39,8	92,1	-5,9	41,0	-20,0	-6,6	57,1	65,4
Sin clasificar	-3,7	-73,4	23,9	-7,5	-70,6	-29,1	-78,4	-99,7	-99,8	100,0	-99,8	16450,0	-36,7
Total nacional	1,8	4,2	12,5	1,4	20,9	13,6	35,0	-5,0	23,1	-7,9	0,8	11,8	11,1

- Sin movimiento

A16 Capital de 1 o más cuotas vencidas según moneda
Total nacional
2003 - 2005 (I trimestre) ^P

Moneda	Años y trimestres	Capital de 1 o más cuotas vencidas	Millones de pesos corrientes	
			Variación (%)	
			Trimestral	Anual
VIS				
UVR	2003 I	134 258	--	--
	II	171 474	27,7	--
	III	155 702	-9,2	--
	IV	156 094	0,3	--
	2004 I	162 559	4,1	21,1
	II	168 698	3,8	-1,6
	III	168 331	-0,2	8,1
	IV	203 791	21,1	30,6
	2005 I ^P	274 042	34,5	68,6
	Pesos	2003 I	79 573	--
II		55 484	-30,3	--
III		6 450	-88,4	--
IV		23 942	271,2	--
2004 I		5 917	-75,3	-92,6
II		5 126	-13,4	-90,8
III		4 754	-7,3	-26,3
IV		5 443	14,5	-77,3
2005 I ^P		3 183	-41,5	-46,2
No VIS				
UVR	2003 I	617 456	--	--
	II	628 712	1,8	--
	III	649 328	3,3	--
	IV	702 906	8,3	--
	2004 I	721 471	2,6	16,8
	II	763 589	5,8	21,5
	III	743 475	-2,6	14,5
	IV	671 739	-9,6	-4,4
	2005 I ^P	734 215	9,3	1,8
	Pesos	2003 I	12 970	--
II		12 794	-1,4	--
III		18 835	47,2	--
IV		48 797	159,1	--
2004 I		40 548	-16,9	212,6
II		102 190	152,0	696,7
III		79 142	-22,6	320,2
IV		85 786	8,4	75,8
2005 I ^P		112 643	31,3	177,8
Total nacional				
UVR	2003 I	751 714	--	--
	II	800 186	6,4	--
	III	805 030	0,6	--
	IV	859 000	6,7	--
	2004 I	884 030	2,9	17,6
	II	932 287	5,5	16,5
	III	911 806	-2,2	13,3
	IV	875 530	-4,0	1,9
	2005 I ^P	1 008 257	15,2	14,1
	Pesos	2003 I	92 543	--
II		68 278	-26,2	--
III		25 285	-63,0	--
IV		72 739	187,7	--
2004 I		46 465	-36,1	-49,8
II		107 316	131,0	57,2
III		83 896	-21,8	231,8
IV		91 229	8,7	25,4
2005 I ^P		115 826	27,0	149,3

Fuente: DANE - Cartera Hipotecaria de Vivienda

^P Cifra preliminar

-- No existe dato

A17 Número de créditos hipotecarios, según rango de vivienda y tenedor
Total nacional
2003 - 2005 (I trimestre) ^P

Tenedor	Años y trimestres	Número de créditos	Variación (%)		
			Trimestral	Anual	
VIS					
Propia en balance	2003	I	332 844	--	--
		II	324 102	-2,6	--
		III	337 857	4,2	--
		IV	328 446	-2,8	--
	2004	I	328 905	0,1	-1,2
		II	319 549	-2,8	-1,4
		III	312 114	-2,3	-7,6
		IV	277 827	-11,0	-15,4
	2005	I ^P	282 849	1,8	-14,0
	Propia fuera de balance	2003	I	3 050	--
II			3 873	27,0	--
III			2 647	-31,7	--
IV			2 695	1,8	--
2004		I	4 150	54,0	36,1
		II	3 855	-7,1	-0,5
		III	3 580	-7,1	35,2
		IV	5 994	67,4	122,4
2005		I ^P	8 574	43,0	106,6
Propia CISA		2003	I	25 930	--
	II		32 100	23,8	--
	III		27 655	-13,8	--
	IV		10 792	-61,0	--
	2004	I	9 598	-11,1	-63,0
		II	7 777	-19,0	-75,8
		III	7 013	-9,8	-74,6
		IV	17 526	149,9	62,4
	2005	I ^P	17 175	-2,0	78,9
	Administrada - titularización	2003	I	22 357	--
II			30 473	36,3	--
III			29 916	-1,8	--
IV			39 625	32,5	--
2004		I	38 680	-2,4	73,0
		II	47 104	21,8	54,6
		III	52 823	12,1	76,6
		IV	76 270	44,4	92,5
2005		I ^P	71 472	-6,3	84,8
Administrada - Fogafin		2003	I	17 657	--
	II		17 137	-2,9	--
	III		3 124	-81,8	--
	IV		2 189	-29,9	--
	2004	I	2 112	-3,5	-88,0
		II	1 842	-12,8	-89,3
		III	1 582	-14,1	-49,4
		IV	1 631	3,1	-25,5
	2005	I ^P	1 571	-3,7	-25,6
	Administrada - patrimonios autónomos	2003	I	1 338	--
II			1 314	-1,8	--
III			1 296	-1,4	--
IV			1 265	-2,4	--
2004		I	1 227	-3,0	-8,3
		II	1 189	-3,1	-9,5
		III	1 140	-4,1	-12,0
		IV	1 081	-5,2	-14,5
2005		I ^P	1 047	-3,1	-14,7
Administrada - otras carteras		2003	I	596	--
	II		580	-2,7	--
	III		544	-6,2	--
	IV		584	7,4	--
	2004	I	570	-2,4	-4,4
		II	556	-2,5	-4,1
		III	537	-3,4	-1,3
		IV	519	-3,4	-11,1
	2005	I ^P	778	49,9	36,5
	Total nacional	2003	I	403 772	--
II			409 579	1,4	--
III			403 039	-1,6	--
IV			385 596	-4,3	--
2004		I	385 242	-0,1	-4,6
		II	381 872	-0,9	-6,8
		III	378 789	-0,8	-6,0
		IV	380 848	0,5	-1,2
2005		I ^P	383 466	0,7	-0,5

A17 Número de créditos hipotecarios, según rango de vivienda y tenedor
Total nacional
2003 - 2005 (I trimestre) ^P

Tenedor	Años y trimestres	Número de créditos	Variación (%)		Conclusión	
			Trimestral	Anual		
NO MS						
Propia en balance	2003	I	354 338	--	--	
		II	331 115	-6,6	--	
		III	344 159	3,9	--	
		IV	328 871	-4,4	--	
	2004	I	327 526	-0,4	-7,6	
		II	306 356	-6,5	-7,5	
		III	288 493	-5,8	-16,2	
		IV	240 598	-16,6	-26,8	
	2005	I ^P	236 040	-1,9	-27,9	
	Propia fuera de balance	2003	I	4 471	--	--
			II	6 483	45,0	--
			III	9 154	41,2	--
IV			8 554	-6,6	--	
2004		I	10 315	20,6	130,7	
		II	11 312	9,7	74,5	
		III	10 700	-5,4	16,9	
		IV	8 575	-19,9	0,2	
2005		I ^P	9 411	9,7	-8,8	
Propia CISA		2003	I	13 751	--	--
			II	10 858	-21,0	--
			III	14 525	33,8	--
	IV		30 051	106,9	--	
	2004	I	30 328	0,9	120,6	
		II	27 971	-7,8	157,6	
		III	24 561	-12,2	69,1	
		IV	29 579	20,4	-1,6	
	2005	I ^P	28 249	-4,5	-6,9	
	Administrada - titularización	2003	I	32 992	--	--
			II	43 490	31,8	--
			III	42 131	-3,1	--
IV			51 512	22,3	--	
2004		I	49 387	-4,1	49,7	
		II	61 798	25,1	42,1	
		III	69 395	12,3	64,7	
		IV	100 951	45,5	96,0	
2005		I ^P	89 328	-11,5	80,9	
Administrada - Fogafin		2003	I	34 585	--	--
			II	33 334	-3,6	--
			III	8 021	-75,9	--
	IV		3 316	-58,7	--	
	2004	I	3 173	-4,3	-90,8	
		II	2 671	-15,8	-92,0	
		III	2 053	-23,1	-74,4	
		IV	2 049	-0,2	-38,2	
	2005	I ^P	1 992	-2,8	-37,2	
	Administrada - patrimonios autónomos	2003	I	2 086	--	--
			II	1 988	-4,7	--
			III	1 887	-5,1	--
IV			1 788	-5,2	--	
2004		I	1 721	-3,7	-17,5	
		II	1 654	-3,9	-16,8	
		III	1 568	-5,2	-16,9	
		IV	1 485	-5,3	-16,9	
2005		I ^P	1 433	--	--	
Administrada - otras carteras		2003	I	1 657	--	--
			II	1 567	-5,4	--
			III	1 414	-9,8	--
	IV		1 435	1,5	--	
	2004	I	1 362	-5,1	-17,8	
		II	1 281	-5,9	-18,3	
		III	1 196	-6,6	-15,4	
		IV	1 114	-6,9	-22,4	
	2005	I ^P	4 284	--	--	
	Total nacional	2003	I	443 880	--	--
			II	428 835	-3,4	--
			III	421 291	-1,8	--
IV			425 527	1,0	--	
2004		I	423 812	-0,4	-4,5	
		II	413 043	-2,5	-3,7	
		III	397 966	-3,7	-5,5	
		IV	384 351	-3,4	-9,7	
2005		I ^P	370 737	-3,5	-12,5	

Fuente: DANE - Cartera Hipotecaria de Vivienda

^P Cifra preliminar

-- No existe dato

**A18 Número de créditos hipotecarios VIS del Fondo Nacional de Ahorro,
según cartera vigente y vencida
Total nacional**

2003 - 2005 (I trimestre) ^P

Número de cuotas en mora	Años y trimestres	Número de créditos	Variación (%)			
			Trimestral	Anual		
Cartera vigente						
Al día	2003	I	18 416	--	--	
		II	18 869	2,5	--	
		III	18 068	-4,2	--	
		IV	18 417	1,9	--	
	2004	I	19 594	6,4	6,4	
		II	18 907	-3,5	0,2	
		III	20 925	10,7	15,8	
		IV	20 359	-2,7	10,5	
	2005	I ^P	23 797	-2,7	10,5	
	Entre 1- 2 cuotas	2003	I	12 432	--	--
			II	8 288	-33,3	--
			III	8 453	2,0	--
IV			7 069	-16,4	--	
2004		I	10 839	53,3	-12,8	
		II	8 618	-20,5	4,0	
		III	6 842	-20,6	-19,1	
		IV	6 709	-1,9	-5,1	
2005		I ^P	8 882			
Entre 3- 4 cuotas		2003	I	2 455	--	--
			II	3 720	51,5	--
			III	2 651	-28,7	--
	IV		3 053	15,2	--	
	2004	I	1 935	-36,6	-21,2	
		II	3 246	67,8	-12,7	
		III	2 525	-22,2	-4,8	
		IV	2 589	2,5	-15,2	
	2005	I ^P	2 212			
	Total	2003	I	33 303	--	--
			II	30 877	-7,3	--
			III	29 172	-5,5	--
IV			28 539	-2,2	--	
2004		I	32 368	13,4	-2,8	
		II	30 771	-4,9	-0,3	
		III	30 292	-1,6	3,8	
		IV	29 657	-2,1	3,9	
2005		I ^P	34 891	17,6	7,8	
Cartera vencida						
Entre 5- 6 cuotas		2003	I	1 354	--	--
			II	3 580	164,4	--
	III		2 279	-36,3	--	
	IV		2 299	0,9	--	
	2004	I	1 510	-34,3	11,5	
		II	2 793	85,0	-22,0	
		III	2 120	-24,1	-7,0	
		IV	2 056	-3,0	-10,6	
	2005	I ^P	1 413			
	Entre 7-12 cuotas	2003	I	3 509	--	--
			II	3 264	-7,0	--
			III	4 939	51,3	--
IV			5 284	7,0	--	
2004		I	3 022	-42,8	-13,9	
		II	3 275	8,4	0,3	
		III	4 409	34,6	-10,7	
		IV	4 517	2,4	-14,5	
2005		I ^P	2 371			
Más de 12 cuotas		2003	I	8 227	--	--
			II	8 715	5,9	--
			III	7 348	-15,7	--
	IV		7 963	8,4	--	
	2004	I	7 239	-9,1	-12,0	
		II	7 666	5,9	-12,0	
		III	8 098	5,6	10,2	
		IV	8 320	2,7	4,5	
	2005	I ^P	9 074			
	Total	2003	I	13 090	--	--
			II	15 559	18,9	--
			III	14 566	-6,4	--
IV			15 546	6,7	--	
2004		I	11 771	-24,3	-10,1	
		II	13 734	16,7	-11,7	
		III	14 627	6,5	0,4	
		IV	14 893	1,8	-4,2	
2005		I ^P	12 858	-13,7	9,2	
Total entidad		2003	I	46 393	--	--
			II	46 436	0,1	--
			III	43 738	-5,8	--
	IV		44 085	0,8	--	
	2004	I	44 139	0,1	-4,9	
		II	44 505	0,8	-4,2	
		III	44 919	0,9	2,7	
		IV	44 550	-0,8	1,1	
	2005	I ^P	47 749	7,2	8,2	

A18 Número de créditos hipotecarios VIS de los Fondos, cajas y cooperativas según cartera vigente y vencida
Total nacional

Número de cuotas en mora	Años y trimestres	Número de créditos	Continuación	
			Variación (%)	
			Trimestral	Anual
2003 - 2005 (I trimestre) ^P				
Cartera vigente				
Al día	2003 I	596	--	--
	II	626	5,0	--
	III	696	11,2	--
	IV	703	1,0	--
	2004 I	694	-1,3	16,4
	II	728	4,9	16,3
	III	717	-1,5	3,0
	IV	777	8,4	10,5
	2005 I ^P	698	-10,2	0,6
Entre 1- 2 cuotas	2003 I	4	--	--
	II	2	-50,0	--
	III	3	50,0	--
	IV	2	-33,3	--
	2004 I	1	-50,0	-75,0
	II	3	200,0	50,0
	III	9	200,0	200,0
	IV	16	77,8	700,0
	2005 I ^P	11	--	--
Entre 3- 4 cuotas	2003 I	1	--	--
	II	2	100,0	--
	III	4	100,0	--
	IV	1	-75,0	--
	2004 I	5	400,0	400,0
	II	4	-20,0	100,0
	III	10	150,0	150,0
	IV	3	-70,0	200,0
	2005 I ^P	2	--	--
Total	2003 I	601	--	--
	II	630	4,8	--
	III	703	11,6	--
	IV	706	0,4	--
	2004 I	700	-0,8	16,5
	II	735	5,0	16,7
	III	736	0,1	4,7
	IV	796	8,2	12,7
	2005 I ^P	711	-10,7	1,6
Cartera vencida				
Entre 5- 6 cuotas	2003 I	1	--	--
	II	1	0,0	--
	III	1	0,0	--
	IV	5	400,0	--
	2004 I	0	-100,0	-100,0
	II	0	--	-100,0
	III	0	--	-100,0
	IV	1	--	-80,0
	2005 I ^P	0	--	--
Entre 7-12 cuotas	2003 I	1	--	--
	II	1	0,0	--
	III	2	100,0	--
	IV	2	0,0	--
	2004 I	5	150,0	400,0
	II	4	-20,0	300,0
	III	0	-100,0	-100,0
	IV	0	--	-100,0
	2005 I ^P	1	--	-80,0
Más de 12 cuotas	2003 I	3	--	--
	II	4	33,3	--
	III	4	0,0	--
	IV	3	-25,0	--
	2004 I	4	33,3	33,3
	II	5	25,0	25,0
	III	8	60,0	100,0
	IV	8	0,0	166,7
	2005 I ^P	7	-12,5	75,0
Total	2003 I	5	--	--
	II	6	20,0	--
	III	7	16,7	--
	IV	10	42,9	--
	2004 I	9	-10,0	80,0
	II	9	0,0	50,0
	III	8	-11,1	14,3
	IV	9	12,5	-10,0
	2005 I ^P	8	-11,1	-11,1
Total entidad	2003 I	606	--	--
	II	636	5,0	--
	III	710	11,6	--
	IV	716	0,8	--
	2004 I	709	-1,0	17,0
	II	744	4,9	17,0
	III	744	0,0	4,8
	IV	805	8,2	12,4
	2005 I ^P	719	-10,7	1,4

A18 Número de créditos hipotecarios VIS de la Banca hipotecaria según cartera vigente y vencida

Total nacional

2003 - 2005 (I trimestre) *

Número de cuotas en mora	Años y trimestres	Número de créditos	Variación (%)		Continuación	
			Trimestral	Anual		
Cartera vigente						
Al día	2003	I	177 239	--	--	
		II	174 845	-1,4	--	
	2004	III	175 952	0,6	--	
		IV	186 185	5,8	--	
	2005	I	176 262	-5,3	-0,6	
		II	176 961	0,4	1,2	
	2006	III	176 346	-0,3	0,2	
		IV	189 353	7,4	1,7	
	Entre 1- 2 cuotas	2003	I ^P	173 764	-8,2	-1,4
			I	83 135	--	--
		2004	II	83 350	0,3	--
			III	83 634	0,3	--
2005		IV	74 181	-11,3	--	
		I	85 228	14,9	2,5	
2006		II	83 108	-2,5	-0,3	
		III	85 154	2,5	1,8	
Entre 3- 4 cuotas		2003	IV	75 006	-11,9	1,1
			I ^P	90 079	--	--
		2004	I	20 166	--	--
			II	22 255	10,4	--
	2005	III	22 288	0,1	--	
		IV	20 659	-7,3	--	
	2006	I	20 985	1,5	4,1	
		II	22 276	6,2	0,1	
	Total	2003	III	20 981	-5,8	-5,9
			IV	17 154	-18,2	-17,0
		2004	I ^P	18 354	7,1	-12,5
			I	280 540	--	--
2005		II	280 450	0,0	--	
		III	281 884	0,5	--	
2006		IV	281 035	-0,3	--	
		I	282 475	0,5	0,7	
Entre 5- 6 cuotas		2003	II	282 345	0,0	0,7
			III	282 481	0,0	0,2
		2004	IV	281 523	-0,3	0,2
			I ^P	282 207	0,2	-0,1
	Entre 7-12 cuotas	2003	I	6 755	--	--
			II	7 135	5,6	--
		2004	III	6 783	-4,9	--
			IV	6 674	-1,6	--
		2005	I	6 101	-8,6	-9,7
			II	5 954	-2,2	-16,4
		2006	III	5 571	-6,6	-17,9
			IV	4 852	-12,9	-27,3
Más de 12 cuotas		2003	I ^P	4 551	-6,2	-25,4
			I	10 305	--	--
		2004	II	9 711	-5,8	--
			III	9 595	-1,2	--
	2005	IV	9 810	2,2	--	
		I	9 185	-6,4	-10,9	
	2006	II	8 212	-10,6	-15,4	
		III	7 428	-9,5	-22,6	
	Total entidad	2003	IV	5 622	-24,3	-42,7
			I ^P	5 750	2,3	-37,4
		2004	I	33 242	--	--
			II	33 111	-0,4	--
2005		III	32 674	-1,3	--	
		IV	32 484	-0,6	--	
2006		I	33 035	1,7	-0,6	
		II	32 325	-2,1	-2,4	
Total		2003	III	30 633	-5,2	-6,2
			IV	25 970	-15,2	-20,1
		2004	I ^P	25 315	-2,5	-23,4
			I	50 303	--	--
	2005	II	49 957	-0,7	--	
		III	49 052	-1,8	--	
	2006	IV	48 968	-0,2	--	
		I	48 321	-1,3	-3,9	
	Total entidad	2003	II	46 501	-3,8	-6,9
			III	43 632	-6,2	-11,0
		2004	IV	36 444	-16,5	-25,6
			I ^P	35 616	-2,3	-26,3
2005		I	330 843	--	--	
		II	330 407	-0,1	--	
2006		III	330 936	0,2	--	
		IV	330 003	-0,3	--	
2007		I	330 796	0,2	0,0	
		II	328 846	-0,6	-0,5	
2008		III	326 113	-0,8	-1,5	
		IV	317 967	-2,5	-3,6	
2009	I ^P	317 823	0,0	-3,9		

A18 Número de créditos hipotecarios VIS de la Central de Inversiones S.A -CISA según cartera vigente y vencida

Total nacional

2003 - 2005 (I trimestre) ^P

Número de cuotas en mora	Años y trimestres	Número de créditos	Variación (%)		Conclusión
			Trimestral	Anual	
Cartera Vigente					
Al día	2003 IV	1 292	--	--	--
	2004 I	1 382	--	--	--
	II	367	-73,4	--	--
	III	495	34,9	--	--
	IV	477	-3,6	--	-63,1
	2005 I ^P	133	-72,1	--	-90,4
Entre 1- 2 cuotas	2003 IV	739	--	--	--
	2004 I	633	--	--	--
	II	362	-44,4	--	--
	III	137	-61,1	--	--
	IV	734	435,8	--	-0,7
	2005 I ^P	327	-55,4	--	-48,3
Entre 3- 4 cuotas	2003 IV	446	--	--	--
	2004 I	404	--	--	--
	II	237	-41,3	--	--
	III	116	-51,1	--	--
	IV	790	581,0	--	77,1
	2005 I ^P	607	-23,2	--	50,2
Total	2003 IV	2 477	--	--	--
	2004 I	2 419	--	--	--
	II	966	-60,5	--	--
	III	748	-21,8	--	--
	IV	2 001	167,5	--	-19,2
	2005 I ^P	1 067	-46,7	--	-55,9
Cartera vencida					
Entre 5- 6 cuotas	2003 IV	393	--	--	--
	2004 I	295	--	--	--
	II	268	-9,2	--	--
	III	210	-21,6	--	--
	IV	1055	402,4	--	168,4
	2005 I ^P	694	-34,2	--	135,3
Entre 7-12 cuotas	2003 IV	766	--	--	--
	2004 I	621	--	--	--
	II	600	-3,4	--	--
	III	462	-23,0	--	--
	IV	2721	489,0	--	255,2
	2005 I ^P	2770	1,8	--	346,1
Más de 12 cuotas	2003 IV	7 156	--	--	--
	2004 I	6 263	--	--	--
	II	5 963	-4,9	--	--
	III	5 593	-6,0	--	--
	IV	11 749	110,1	--	64,2
	2005 I ^P	12644	--	--	--
Total	2003 IV	8 315	--	--	--
	2004 I	7 179	--	--	--
	II	6 821	-5,0	--	--
	III	6 265	-8,2	--	--
	IV	15 525	147,8	--	86,7
	2005 I ^P	16 108	3,8	--	124,4
Total entidad	2003 IV	10 792	--	--	--
	2004 I	9 598	--	--	--
	II	7 777	-19,0	--	--
	III	7 013	-9,8	--	--
	IV	17 526	149,9	--	62,4
	2005 I ^P	17 175	-2,0	--	78,9

Fuente: DANE - Cartera Hipotecaria de Vivienda

^P Cifra preliminar

-- Sin movimiento

-- No existe dato

A19 Número de créditos hipotecarios No VIS del Fondo Nacional de Ahorro, según cartera vigente y vencida
Total nacional
2003 - 2005 (I trimestre) ^P

Número de cuotas en mora	Años y trimestres	Número de créditos	Variación (%)		
			Trimestral	Anual	
Cartera vigente					
Al día	2003 I	19 408	--	--	
	II	20 272	4,5	--	
	III	19 673	-2,0	--	
	IV	20 290	2,1	--	
	2004 I	20 340	0,2	4,8	
	II	19 556	-3,8	-3,5	
	III	21 025	7,5	5,8	
	IV	23 134	10,0	14,0	
	2005 I ^P	22 982	--	--	
	Entre 1- 2 cuotas	2003 I	10 654	--	--
		II	7 247	-32,0	--
		III	7 652	8,3	--
		IV	6 707	-14,6	--
		2004 I	9 275	38,3	-12,9
		II	7 625	-17,6	5,2
III		5 997	-21,4	-23,6	
IV		5 804	-3,2	-13,5	
2005 I ^P		6 884	--	--	
Entre 3- 4 cuotas		2003 I	1 760	--	--
		II	2 781	58,0	--
		III	2 277	-18,1	--
		IV	2 477	8,8	--
		2004 I	1 371	-44,7	-22,1
		II	2 282	66,4	-17,9
	III	1 956	-14,3	-14,1	
	IV	1 916	-2,0	-22,6	
	2005 I ^P	1 487	--	--	
	Total	2003 I	31 822	--	--
		II	30 300	-4,8	--
		III	30 002	-1,0	--
		IV	29 474	-1,8	--
		2004 I	30 986	5,1	-2,6
		II	29 465	-4,9	-2,8
III		28 976	-1,7	-3,4	
IV		30 654	6,5	4,7	
2005 I ^P		31 353	1,6	1,2	
Cartera vencida					
Entre 5- 6 cuotas		2003 I	801	--	--
		II	2 155	169,0	--
		III	1 661	-22,9	--
		IV	1 696	2,1	--
		2004 I	1 027	-39,4	28,2
	II	1 714	66,9	-20,5	
	III	1 434	-16,3	-13,7	
	IV	1 456	1,5	-14,2	
	2005 I ^P	857	-41,1	-16,6	
	Entre 7-12 cuotas	2003 I	1 845	--	--
		II	1 749	-5,2	--
		III	2 897	65,6	--
		IV	3 076	6,2	--
		2004 I	1 695	-44,9	-8,1
		II	1 864	10,0	6,6
III		2 511	34,7	-13,3	
IV		2 483	-1,1	-19,3	
2005 I ^P		1 279	-48,5	-24,5	
Más de 12 cuotas		2003 I	3 714	--	--
		II	3 989	7,4	--
		III	6 184	55,0	--
		IV	6 521	5,4	--
		2004 I	5 922	-9,2	59,5
		II	6 123	3,4	53,5
	III	6 340	3,5	2,5	
	IV	6 241	-1,6	-4,3	
	2005 I ^P	4 277	-31,5	-27,8	
	Total	2003 I	6 360	--	--
		II	7 693	24,1	--
		III	10 742	36,1	--
		IV	11 295	5,1	--
		2004 I	8 644	-23,5	35,9
		II	9 701	12,2	22,9
III		10 285	6,0	-4,3	
IV		10 180	-1,0	-9,9	
2005 I ^P		6 413	-37,0	-25,8	
Total entidad		2003 I	38 182	--	--
		II	38 193	0,0	--
		III	40 744	6,7	--
		IV	40 769	0,1	--
		2004 I	39 630	-2,8	3,8
		II	39 166	-1,2	2,5
	III	39 263	0,2	-3,6	
	IV	41 034	4,5	0,7	
	2005 I ^P	37 766	-8,0	-4,7	

A19 Número de créditos hipotecarios No VIS de los Fondos, cajas y cooperativas según cartera vigente y vencida
Total nacional
2003 - 2005 (I trimestre) ^P

Número de cuotas en mora	Años y trimestres	Número de créditos	Continuación			
			Variación (%)			
			Trimestral	Anual		
Cartera vigente						
Al día	2003	I	2 711	--	--	
		II	2 564	-5,4	--	
		III	2 986	15,7	--	
		IV	2 647	-10,8	--	
	2004	I	2 691	1,7	-0,7	
		II	2 709	0,7	5,7	
		III	2 635	-2,7	-11,2	
		IV	2 452	-6,9	-7,4	
	2005	I ^P	2 257	-8,0	-16,1	
	Entre 1- 2 cuotas	2003	I	163	--	--
			II	538	230,1	--
			III	212	-60,6	--
IV			730	244,3	--	
2004		I	614	-15,9	276,7	
		II	542	-11,7	0,7	
		III	497	-8,3	134,4	
		IV	800	61,0	9,6	
2005		I ^P	968	21,0	57,7	
Entre 3- 4 cuotas		2003	I	29	--	--
			II	109	275,9	--
			III	17	-84,4	--
	IV		267	1470,6	--	
	2004	I	283	6,0	675,9	
		II	164	-42,0	50,5	
		III	281	71,3	1552,9	
		IV	254	-9,6	-4,9	
	2005	I ^P	227	-10,6	-19,8	
	Total	2003	I	2 903	--	--
			II	3 211	10,6	--
			III	3 195	-0,5	--
IV			3 644	14,1	--	
2004		I	3 586	-1,5	23,6	
		II	3 415	-4,8	6,4	
		III	3 413	-0,1	6,8	
		IV	3 506	2,7	-3,8	
2005		I ^P	3 452	-1,5	-3,8	
Cartera vencida						
Entre 5- 6 cuotas		2003	I	7	--	--
			II	3	-57,1	--
	III		4	33,3	--	
	IV		7	75,0	--	
	2004	I	5	-28,6	-28,6	
		II	186	3620,0	6100,0	
		III	1	-99,5	-75,0	
		IV	11	1000,0	57,1	
	2005	I ^P	42	281,8	740,0	
	Entre 7-12 cuotas	2003	I	3	--	--
			II	8	166,7	--
			III	94	1075,0	--
IV			16	-83,0	--	
2004		I	14	-12,5	366,7	
		II	4	-71,4	-50,0	
		III	136	3300,0	44,7	
		IV	103	-24,3	543,8	
2005		I ^P	23	-77,7	64,3	
Más de 12 cuotas		2003	I	415	--	--
			II	182	-56,1	--
			III	350	92,3	--
	IV		79	-77,4	--	
	2004	I	180	127,8	-56,6	
		II	205	13,9	12,6	
		III	172	-16,1	-50,9	
		IV	96	-44,2	21,5	
	2005	I ^P	79	--	--	
	Total	2003	I	425	--	--
			II	193	-54,6	--
			III	448	132,1	--
IV			102	-77,2	--	
2004		I	199	95,1	-53,2	
		II	395	98,5	104,7	
		III	309	-21,8	-31,0	
		IV	210	-32,0	105,9	
2005		I ^P	144	-31,4	-27,6	
Total entidad		2003	I	3 328	--	--
			II	3 404	2,3	--
			III	3 643	7,0	--
	IV		3 746	2,8	--	
	2004	I	3 787	1,1	13,8	
		II	3 810	0,6	11,9	
		III	3 722	-2,3	2,2	
		IV	3 716	-0,2	-0,8	
	2005	I ^P	3 596	-3,2	-5,0	

A19 Número de créditos hipotecarios No VIS de la Banca hipotecaria según cartera vigente y vencida
Total nacional
2003 - 2005 (I trimestre) ^P

Número de cuotas en mora	Años y trimestres	Número de créditos	Continuación		
			Variación (%)		
			Trimestral	Anual	
Cartera vigente					
Al día	2003	I	207 890	--	--
		II	197 888	-4,8	--
		III	191 197	-3,4	--
		IV	196 418	2,7	--
	2004	I	187 834	-4,4	-9,6
		II	182 917	-2,6	-7,6
		III	178 533	-2,4	-6,6
		IV	188 091	5,4	-4,2
	2005	I ^P	167 532	-10,9	-10,8
Entre 1- 2 cuotas	2003	I	80 779	--	--
		II	79 553	-1,5	--
		III	75 640	-4,9	--
		IV	64 189	-15,1	--
	2004	I	73 028	13,8	-9,6
		II	70 160	-3,9	-11,8
		III	68 568	-2,2	-9,3
		IV	58 169	-15,2	-9,4
	2005	I ^P	70 317	20,9	-3,7
Entre 3- 4 cuotas	2003	I	18 507	--	--
		II	19 225	3,9	--
		III	18 238	-5,1	--
		IV	15 865	-13,0	--
	2004	I	16 111	1,6	-12,9
		II	16 569	2,8	-13,8
		III	15 165	-8,5	-16,8
		IV	11 966	-21,0	-24,5
	2005	I ^P	12 968	8,4	-19,4
Total	2003	I	307 176	--	--
		II	296 666	-3,4	--
		III	285 075	-3,9	--
		IV	276 472	-3,0	--
	2004	I	276 973	0,2	-9,8
		II	269 646	-2,6	-9,1
		III	262 266	-2,7	-8,0
		IV	258 246	-1,5	-6,6
	2005	I ^P	250 837	-2,9	-9,4
Cartera vencida					
Entre 5- 6 cuotas	2003	I	6 911	--	--
		II	7 292	5,5	--
		III	6 723	-7,8	--
		IV	6 008	-10,6	--
	2004	I	5 289	-12,0	-23,5
		II	5 546	4,9	-23,9
		III	5 158	-7,0	-23,3
		IV	3 776	-26,8	-37,2
	2005	I ^P	3 643	-3,5	-31,1
Entre 7-12 cuotas	2003	I	12 146	--	--
		II	10 924	-10,1	--
		III	10 395	-4,8	--
		IV	10 037	-3,4	--
	2004	I	9 156	-8,8	-24,6
		II	7 991	-12,7	-26,8
		III	7 308	-8,5	-29,7
		IV	5 099	-30,2	-49,2
	2005	I ^P	5 009	--	--
Más de 12 cuotas	2003	I	62 366	--	--
		II	61 498	-1,4	--
		III	60 186	-2,1	--
		IV	58 444	-2,9	--
	2004	I	58 649	0,4	-6,0
		II	58 913	0,5	-4,2
		III	55 668	-5,5	-7,5
		IV	42 901	-22,9	-26,6
	2005	I ^P	41 637	--	--
Total	2003	I	81 443	--	--
		II	79 714	-2,1	--
		III	77 304	-3,0	--
		IV	74 489	-3,6	--
	2004	I	73 094	-1,9	-10,3
		II	72 450	-0,9	-9,1
		III	68 134	-6,0	-11,9
		IV	51 776	-24,0	-30,5
	2005	I ^P	50 289	-2,9	-31,2
Total entidad	2003	I	388 619	--	--
		II	376 360	-3,1	--
		III	362 379	-3,7	--
		IV	350 961	-3,2	--
	2004	I	350 067	-0,3	-9,9
		II	342 096	-2,3	-9,1
		III	330 420	-3,4	-8,8
		IV	310 022	-6,2	-11,7
	2005	I ^P	301 126	-2,9	-14,0

A19 Número de créditos hipotecarios No MIS de la Central de Inversiones S.A -CISA según cartera vigente y vencida

Total nacional

2003 - 2005 (I trimestre) ^P

Número de cuotas en mora	Años y trimestres	Número de créditos	Conclusión	
			Variación (%)	
			Trimestral	Anual
Cartera Vigente				
Al día	2003 IV	2 319	--	--
	2004 I	2 801	--	--
	II	1 795	-38,1	--
	III	1 718	-4,4	--
	IV	2 422	41,1	4,4
	2005 I ^P	1 479	-38,9	-49,0
Entre 1- 2 cuotas	2003 IV	1 580	--	--
	2004 I	1 588	--	--
	II	1 288	-17,4	--
	III	423	-67,1	--
	IV	944	123,2	-40,3
	2005 I ^P	1 281	35,7	-17,7
Entre 3- 4 cuotas	2003 IV	684	--	--
	2004 I	643	--	--
	II	705	-16,4	--
	III	364	-48,4	--
	IV	785	115,7	-11,2
	2005 I ^P	720	-7,0	-13,4
Total	2003 IV	4 783	--	--
	2004 I	5 300	10,8	--
	II	3 786	-28,6	--
	III	2 503	-33,9	--
	IV	4 151	65,8	-13,2
	2005 I ^P	3 490	-15,9	-34,2
Cartera vencida				
Entre 5- 6 cuotas	2003 IV	687	--	--
	2004 I	674	--	--
	II	551	-18,2	--
	III	359	-34,8	--
	IV	760	111,7	13,9
	2005 I ^P	978	--	--
Entre 7-12 cuotas	2003 IV	1 762	--	--
	2004 I	1 652	--	--
	II	1 317	-20,3	--
	III	844	-28,3	--
	IV	2 032	115,3	14,0
	2005 I ^P	2 220	9,3	34,4
Más de 12 cuotas	2003 IV	22 819	--	--
	2004 I	22 702	--	--
	II	22 317	-1,7	--
	III	20 755	-7,0	--
	IV	22 638	9,1	-0,8
	2005 I ^P	21 563	-4,7	-5,0
Total	2003 IV	25 268	--	--
	2004 I	25 038	-0,9	--
	II	24 185	-3,4	--
	III	22 058	-8,8	--
	IV	25 428	15,3	0,8
	2005 I ^P	24 759	-2,6	-1,1
Total entidad	2003 IV	30 051	--	--
	2004 I	30 328	0,9	--
	II	27 971	-7,8	--
	III	24 561	-12,2	--
	IV	29 579	20,4	-1,8
	2005 I ^P	28 248	-4,5	-6,9

Fuente: DANE - Cartera Hipotecaria de Vivienda

^P Cifra preliminar

-- Sin movimiento

-- No existe dato

A20 Número de créditos para VIS según departamentos y Bogotá, D. C.

Total Nacional	2003 (trimestres)				2004 (trimestres)				2005
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	
Total Nacional	157 511	158 494	160 150	155 385	156 080	156 379	159 233	159 056	
Departamentos y Bogotá, D.C.	39 917	38 305	38 747	37 781	37 258	37 081	36 805	37 650	37 586
Antioquia	8 486	9 712	9 200	8 583	8 684	8 661	8 656	8 819	9 207
Atlántico	157 511	158 494	160 150	155 385	156 080	156 379	159 233	161 056	
Bogotá D.C.	5 487	6 191	5 824	5 414	5 363	5 280	5 186	5 252	
Bolívar	4 291	4 338	4 184	3 898	4 014	3 947	3 916	4 012	
Bolívar	8 685	8 818	8 552	8 081	8 095	7 789	7 678	7 741	
Caldas	1 295	1 244	1 219	1 216	1 211	1 187	1 167	1 148	
Caquetá	3 560	3 631	3 572	3 357	3 290	3 260	3 269	3 493	
Cauca	3 752	3 808	3 757	3 655	3 719	3 945	3 894	3 911	4 061
Cesar	2 115	2 152	2 083	1 925	1 911	1 913	1 907	1 973	
Córdoba	6 493	5 937	5 864	5 860	6 035	6 206	6 155	6 222	
Cundinamarca	603	596	584	586	562	547	554	575	
Chocó	9 587	9 631	9 237	8 419	8 282	8 164	8 030	7 908	
Huila	1 213	1 235	1 160	1 147	1 062	861	853	887	
La Guajira	3 932	4 176	3 911	3 305	3 335	3 303	3 289	3 402	3 465
Magdalena	10 646	10 488	10 284	9 588	9 516	9 387	9 216	9 037	9 058
Meta	4 285	4 310	4 114	3 929	3 863	3 743	3 706	3 711	3 725
Nariño	13 384	13 604	13 116	12 426	12 800	12 310	12 030	11 741	11 747
Norte de Santander	12 563	14 450	14 069	13 032	12 871	12 550	12 273	11 793	11 694
Quindío	11 438	11 844	11 680	10 700	10 559	10 443	10 278	9 956	9 875
Risaralda	24 958	22 189	21 494	20 023	19 931	19 464	19 110	18 883	18 698
Santander	2 138	2 122	2 016	1 831	1 795	1 747	1 702	1 686	1 732
Sucre	13 202	13 632	13 223	12 597	12 682	12 525	12 276	12 222	12 220
Tolima	52 775	54 502	53 560	51 500	51 139	50 354	49 431	49 040	49 040
Valle del Cauca	251	250	242	239	233	220	213	213	223
Arauca	298	286	302	299	288	281	276	266	281
Casanare	186	186	182	186	184	176	174	174	174
Putumayo	108	105	104	103	96	92	92	94	91
San Andrés	34	34	35	35	29	30	30	37	38
Amazonas	59	59	58	58	49	46	50	50	64
Guainía	133	126	129	130	113	97	98	98	105
Guaviare	5	5	6	6	3	2	2	2	2
Vaupés	141	138	136	135	117	100	94	84	113
Vichada	203	981	145	67	83	28	0	0	0
Sin clasificar	403 772	409 579	403 039	385 596	385 242	381 872	378 789	380 848	383 466
Total nacional	403 772	409 579	403 039	385 596	385 242	381 872	378 789	380 848	383 466

Fuente: DANE - Cartera Hipotecaria de Vivienda

P Cifra Preliminar

A21 Variaciones trimestrales y anuales del número de créditos hipotecarios para VIS según departamentos y Bogotá D.C.
Total nacional
2003 - 2005 (el trimestre) P

Departamento y Bogotá, D.C.	Variaciones (%)												Porcentaje				
	2003 (trimestres)				2004 (trimestres)				2005								
	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	Trimestral	Anual
Antioquia	-1,5	-1,4	-2,5	-1,4	-6,7	-0,5	-5,7	-0,7	-5,0	-0,7	2,3	-0,3	-0,2	0,9			
Atlántico	14,4	-5,3	-6,7	0,9	2,1	0,0	-10,8	-0,1	-5,9	1,9	1,9	2,7	4,4	6,3			
Bogotá D.C.	1,3	0,4	-3,0	0,4	-0,9	0,0	-2,1	0,2	-2,4	1,8	1,8	2,5	1,1	3,2			
Bolívar	12,8	-4,3	-8,6	-0,9	-2,3	-1,5	-14,7	-1,8	-12,5	-0,1	-4,3	1,4	-2,1				
Boyacá	1,1	-3,6	-4,4	0,4	-6,5	-1,7	-9,0	-0,8	-6,4	0,9	0,9	-1,2	1,5	-0,0			
Caldas	1,5	-3,0	-5,5	0,2	-6,8	-3,8	-11,7	-1,4	-10,2	-0,3	-2,3	-6,3	0,7	-5,2			
Cauca	-3,9	-2,0	-0,2	-0,4	-6,5	-2,0	-4,5	-1,7	-4,3	0,3	0,3	0,1	4,0	6,2			
Cesar	2,0	-1,5	-6,0	-2,0	-7,5	-0,9	-10,2	0,3	-8,5	2,8	2,8	0,1	4,0	6,2			
Cesar	0,4	-1,3	-2,7	1,8	-1,9	6,1	3,5	-1,3	3,6	0,4	7,0	3,8	9,2				
Córdoba	1,7	-3,2	-7,6	-0,7	-9,6	0,1	-11,1	-0,3	-8,4	0,6	0,6	-0,4	2,9	3,2			
Quindío	-8,6	-1,2	-0,1	3,0	-7,1	2,8	4,5	-0,8	5,0	2,2	2,8	3,3	3,1				
Chocó	-1,2	-2,0	0,3	-4,1	-6,8	-2,7	-8,2	1,3	-5,1	-	-	-5,5	3,8	2,3			
Huila	0,5	-4,1	-8,9	-1,5	-13,5	-1,5	-15,2	-1,6	-13,1	-1,1	-1,1	-5,6	-0,5	-4,6			
La Guajira	1,8	-6,1	-1,1	-7,4	-12,4	-18,9	-30,3	-0,9	-26,5	0,1	0,1	-25,5	3,9	-16,5			
Magdalena	6,2	-6,3	-15,5	0,9	-15,2	-1,0	-20,9	-0,4	-15,9	3,4	3,4	2,9	1,9	3,9			
Méica	-1,5	-1,9	-6,8	-0,8	-10,6	-1,4	-10,5	-1,8	-10,4	-1,9	-1,9	-5,7	0,2	-4,8			
Nariño	0,6	-4,5	-4,5	-1,7	-9,8	-3,1	-13,2	-1,0	-9,9	0,1	0,1	-5,5	0,4	-3,6			
North de Santander	1,6	-3,6	-5,3	3,0	-4,4	-3,8	-9,5	-2,3	-8,3	-2,3	-2,3	-4,6	0,1	-8,2			
Quindío	15,0	-2,6	-7,4	-1,2	2,5	-2,5	-13,1	-2,2	-12,8	-2,2	-3,9	-9,5	-0,8	-9,1			
Risaralda	3,5	-1,4	-8,4	-1,3	-7,7	-1,1	-11,8	-1,6	-12,0	-1,8	-3,1	-7,0	-0,8	-6,5			
Santander	-11,1	-3,1	-6,8	-0,5	-20,1	-2,3	-12,3	-1,8	-11,1	-1,8	-1,2	-5,7	-1,0	-6,2			
Sucre	-0,7	-5,0	-9,2	-2,0	-16,0	-2,7	-17,7	-2,6	-15,6	-0,9	-0,9	-7,9	2,7	-3,5			
Tolima	3,3	-3,0	-4,7	0,7	-3,9	-1,2	-8,1	-2,0	-7,2	-2,0	-0,4	-3,0	-0,0	-3,6			
Valle del Cauca	3,3	-1,7	-3,8	-0,7	-3,1	-1,5	-7,6	-1,8	-7,7	-1,8	-0,6	-4,6	-0,2	-4,1			
Arauca	-0,4	-3,2	-1,2	-2,5	-7,2	-5,6	-12,0	-3,2	-12,0	-3,2	-	-10,9	4,7	-4,3			
Casanare	-4,0	5,6	-1,0	-3,7	-3,4	-2,4	-1,7	-1,8	-8,6	-1,8	-3,6	-11,0	5,6	-2,4			
Putumayo	-	-2,2	2,2	-1,1	-1,1	-4,3	-5,4	-1,1	-4,4	-	-	-6,5	-	-5,4			
San Andrés	-0,9	-1,0	-1,0	-6,8	-9,4	-4,2	-12,4	-	-11,5	-	2,2	-8,7	-3,2	-5,2			
Amazonas	-	2,9	-	-17,1	-14,7	3,4	-11,8	-	-14,3	23,3	23,3	5,7	2,7	31,0			
Guainia	-	-1,7	-	-15,5	-16,9	-6,1	-22,0	8,7	-13,8	-	-	-13,8	28,0	30,6			
Guaviare	-5,3	2,4	0,8	-13,1	-15,0	-14,2	-23,0	1,0	-24,6	-	-	-24,6	7,1	-7,1			
Vaupés	-	20,0	-	-60,0	-40,0	-33,3	-60,0	-	-66,7	-	-	-66,7	-	-33,3			
Victoria	-2,1	-1,4	-0,7	-13,3	-17,0	-14,5	-27,5	-6,0	-30,9	-	-	-30,4	20,2	-3,4			
Sin clasificar	383,3	-65,2	-53,8	23,9	-99,1	-66,3	-97,1	-100,0	-100,0	-	-	-	-	-100,0			
Total nacional	1,4	-1,6	-4,3	-0,1	-4,5	-0,9	-6,5	-0,5	-6,0	0,5	0,5	-1,2	0,7	-0,5			
-Sin movimiento																	

A22 Número de créditos para No VIS según departamentos y Bogotá, D.C.

Total Nacional	2003 (trimestres)				2004 (trimestres)				2005
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	
Departamentos y Bogotá, D.C.									
Antioquia	58 545	56 240	54 702	53 134	52 060	50 237	48 402	49 518	47 037
Atlántico	17 343	17 111	17 385	17 812	17 967	17 740	17 117	16 708	15 956
Bogotá D.C.	191 934	185 326	180 151	182 218	182 051	178 662	172 454	165 674	159 639
Bolívar	9 716	9 819	9 851	9 989	9 876	9 621	9 202	8 943	8 666
Boyacá	8 460	8 297	8 224	8 110	8 095	7 731	7 609	7 219	7 049
Caldas	9 752	9 213	9 320	9 478	9 474	9 189	8 897	9 016	8 649
Caquetá	806	744	736	732	781	766	753	731	685
Cauca	3 176	2 998	3 050	3 271	3 294	3 193	3 181	3 073	2 932
Cesar	3 665	3 581	3 635	3 599	3 641	3 619	3 554	3 323	3 159
Córdoba	3 044	2 983	3 065	3 153	3 247	3 218	3 145	3 034	2 921
Cundinamarca	8 515	6 964	6 713	6 534	6 433	6 369	6 188	5 713	5 649
Chocó	494	462	483	489	476	463	478	477	464
Huila	7 320	6 990	6 895	7 314	7 306	7 106	6 810	6 447	6 272
La Guajira	1 111	1 099	1 134	1 127	1 119	1 068	1 072	1 015	1 007
Magdalena	5 371	5 195	5 361	5 821	5 800	5 648	5 480	5 076	4 859
Meta	10 383	9 544	9 371	9 670	9 549	9 296	9 019	8 586	8 272
Nariño	6 541	6 334	6 269	6 192	6 118	5 797	5 664	5 615	5 433
Norte de Santander	9 734	9 345	9 514	9 718	9 584	9 437	9 027	8 656	8 357
Quindío	6 210	6 178	6 163	6 768	6 756	6 562	6 402	6 363	6 150
Risaralda	9 010	8 505	8 244	8 720	8 615	8 290	7 925	7 893	7 714
Santander	26 476	26 119	25 867	26 045	26 093	25 172	23 794	22 026	21 362
Sucre	2 084	2 035	2 106	2 238	2 254	2 201	2 139	1 986	1 930
Tolima	10 571	10 208	10 231	10 342	10 329	9 928	9 594	9 040	8 790
Valle del Cauca	30 721	30 783	30 191	30 430	30 316	29 220	27 689	25 924	25 135
Arauca	372	338	347	347	360	379	384	375	364
Casanare	1 183	1 163	1 148	1 112	1 103	1 077	1 047	972	949
Putumayo	317	327	341	346	371	386	389	383	383
San Andrés	331	287	288	312	308	297	291	287	267
Amazonas	76	79	81	81	80	75	75	75	81
Guainía	58	63	65	69	48	34	35	47	40
Guaviare	99	101	103	102	91	79	80	85	91
Vaupés	26	28	28	28	10	6	6	7	3
Vichada	66	68	68	72	64	58	61	61	63
Sin clasificar	370	308	161	154	143	119	3	3	409
Total nacional	443 880	428 835	421 291	425 527	423 812	413 043	397 966	384 351	370 737

Fuente: DANE - Cartera Hipotecaria de Vivienda

^p Cifra Preliminar

A23 Variaciones trimestrales y anuales del número de créditos hipotecarios para No VIS según departamentos y Bogotá D.C. Total nacional 2003 - 2005 (I trimestre)^p

Departamento y Bogotá, D.C.	Variaciones (%)												Porcentaje	
	2003 (trimestres)				2004 (trimestres)				2005					
	Trimestral			Anual	Trimestral			Anual	Trimestral			Anual		
	II	III	IV		II	III	IV		II	III	IV			
Antioquia	-3,9	-2,7	-2,9	-11,1	-3,5	-10,7	-3,7	-11,517	2,3	-6,8	-5,0	-9,6	-5,0	-9,6
Atlántico	-1,3	1,6	2,5	3,6	-1,3	3,7	3,7	-1,5416	-2,4	-6,2	-4,5	-11,2	-4,5	-11,2
Bogotá D.C.	-3,4	-2,8	1,1	-5,1	-1,9	-3,6	-3,5	-4,2725	-3,9	-9,1	-3,6	-12,3	-3,6	-12,3
Bolívar	1,1	0,3	1,4	1,6	-2,6	-2,0	-4,4	-6,5882	-2,8	-10,5	-3,1	-12,3	-3,1	-12,3
Boyacá	-1,9	-0,9	-1,4	-4,3	-4,5	-6,8	-1,6	-7,4781	-5,1	-11,0	-2,4	-12,9	-2,4	-12,9
Caldas	-5,5	1,2	1,7	-0,0	-3,0	-0,3	-3,2	-4,5386	1,3	-4,9	-4,1	-8,7	-4,1	-8,7
Caquetá	-7,7	-1,1	-0,5	-3,1	-1,9	-3,0	-1,7	2,30978	-2,9	-0,1	-6,3	-12,3	-0,1	-6,3
Cauca	-5,6	1,7	7,2	3,7	-3,1	6,5	-0,4	4,29508	-3,4	-6,1	-4,6	-11,0	-6,1	-4,6
Cesar	-2,3	1,5	-1,0	-0,7	-0,6	1,1	-1,8	-2,2283	-6,5	-7,7	-4,9	-13,2	-7,7	-4,9
Córdoba	-2,0	2,7	2,9	6,7	-0,9	7,9	-2,3	2,61011	-3,5	-3,8	-3,7	-10,0	-3,8	-3,7
Cundinamarca	-18,2	-3,6	-2,7	-1,5	-24,5	-8,5	-2,8	-7,8206	-7,7	-12,6	-1,1	-12,2	-7,7	-1,1
Chocó	-6,5	4,5	1,2	-3,6	-2,7	-3,6	3,2	-1,0352	-0,2	-2,5	-2,7	-2,5	-2,5	-2,7
Huila	-4,5	-1,4	6,1	-0,2	-2,7	1,7	-4,2	-1,2328	-5,3	-11,9	-2,7	-14,2	-5,3	-2,7
La Guajira	-1,1	3,2	-0,6	0,7	-4,6	-2,8	0,4	-5,4674	-5,3	-9,9	-0,8	-10,0	-5,3	-9,9
Magdalena	-3,3	3,2	8,6	8,0	-2,6	8,7	-3,0	2,21974	-7,4	-12,8	-4,3	-16,2	-7,4	-4,3
Meta	-8,1	-1,8	3,2	-8,0	-2,6	-2,6	-3,0	-3,7563	-4,8	-11,2	-3,7	-13,4	-4,8	-3,7
Nariño	-3,2	-1,0	-1,2	-6,5	-5,2	-8,5	-2,3	-9,6507	-0,9	-9,3	-3,2	-11,2	-0,9	-9,3
Norte de Santander	-4,0	1,8	2,1	-1,4	-1,5	1,0	-4,3	-5,1188	-4,1	-10,9	-3,5	-12,8	-4,1	-3,5
Quindío	-0,5	-0,2	9,8	8,8	-2,9	6,2	-2,4	3,87798	-0,6	-6,0	-3,3	-9,0	-0,6	-3,3
Risaralda	-5,6	-3,1	5,8	-4,4	-3,8	-2,5	-4,4	-3,8695	-0,4	-9,5	-2,3	-10,5	-0,4	-2,3
Santander	-1,3	-1,0	0,7	-1,4	-3,5	-3,6	-5,5	-8,0141	-7,4	-15,4	-3,0	-18,1	-7,4	-3,0
Sucre	-2,4	3,5	6,3	8,2	-2,4	8,2	-2,8	1,56695	-7,2	-11,3	-2,8	-14,4	-7,2	-2,8
Tolima	-3,4	0,2	1,1	-2,3	-3,9	-2,7	-3,4	-6,2262	-5,8	-12,6	-2,8	-14,9	-5,8	-2,8
Valle del Cauca	0,2	-1,9	0,8	-0,4	-3,6	-5,1	-5,2	-8,2872	-6,4	-14,8	-3,0	-17,1	-6,4	-3,0
Arauca	-9,1	2,7	-	3,7	5,3	12,1	1,3	10,6628	-2,3	8,1	-2,9	1,1	-2,3	8,1
Casanare	-1,7	-1,3	-3,1	-6,8	-2,4	-7,4	-2,8	-8,7979	-7,2	-12,6	-2,4	-14,0	-7,2	-2,4
Putumayo	3,2	4,3	1,5	7,2	4,0	18,0	0,8	14,0762	-1,5	10,7	0,0	3,2	-1,5	10,7
San Andrés	-13,3	0,3	8,3	-1,3	-3,6	3,5	-2,0	1,04167	-1,4	-8,0	-7,0	-13,3	-1,4	-8,0
Amazonas	3,9	2,5	-	5,3	-6,3	-5,1	0,0	-7,4074	0,0	-7,4	8,0	1,3	0,0	-7,4
Guainía	8,6	3,2	6,2	-30,4	-29,2	-46,0	2,9	-46,154	34,3	-31,9	-14,9	-16,7	34,3	-31,9
Guaviare	2,0	2,0	-1,0	-10,8	-13,2	-21,8	1,3	-22,33	6,3	-16,7	7,1	0,0	6,3	-16,7
Vaupés	7,7	-	-	-64,3	-40,0	-78,6	0,0	-78,571	16,7	-75,0	-57,1	-70,0	16,7	-75,0
Vichada	3,0	-	5,9	-11,1	-9,4	-14,7	5,2	-10,294	0,0	-15,3	3,3	-1,6	5,2	-15,3
Sin clasificar	-16,8	-47,7	-4,3	-7,1	-16,8	-61,4	-97,5	-98,137	0,0	-98,1	13533,3	186,0	-98,1	13533,3
Total nacional	-3,4	-1,8	1,0	-0,4	-2,5	-3,7	-3,7	-5,5	-3,4	-9,7	-3,5	-12,5	-3,4	-9,7

A24 Número de créditos hipotecarios según moneda

Total nacional

2003 - 2005 (I trimestre) ^P

Moneda	Años y trimestres	Número de créditos	Variación (%)		
			Trimestral	Anual	
VIS					
LVR	2003	I	380 291	--	--
		II	385 351	1,3	--
		III	379 554	-1,5	--
		IV	378 144	-0,4	--
	2004	I	378 825	0,2	-0,4
		II	375 619	-0,8	-2,5
		III	372 532	-0,8	-1,9
		IV	376 804	1,1	-0,4
	2005	I ^P	379 434	0,7	0,2
	Pesos	2003	I	23 481	--
II			24 228	3,2	--
III			23 485	-3,1	--
IV			7 452	-68,3	--
2004		I	6 417	-13,9	-72,7
		II	6 253	-2,6	-74,2
		III	6 257	0,1	-73,4
		IV	4 044	-35,4	-45,7
2005		I ^P	4 032	--	--
No VIS					
LVR	2003	I	433 956	--	--
		II	419 307	-3,4	--
		III	411 959	-1,8	--
		IV	400 007	-2,9	--
	2004	I	389 810	-2,5	-10,2
		II	375 824	-3,6	-10,4
		III	362 312	-3,6	-12,1
		IV	348 492	-3,8	-12,9
	2005	I ^P	336 348	-3,5	-13,7
	Pesos	2003	I	9 924	--
II			9 528	-4,0	--
III			9 332	-2,1	--
IV			25 520	173,5	--
2004		I	34 002	33,2	242,6
		II	37 219	9,5	290,6
		III	35 654	-4,2	282,1
		IV	35 859	0,6	40,5
2005		I ^P	34 389	-4,1	1,1
Total nacional					
LVR	2003	I	814 247	--	--
		II	804 658	-1,2	--
		III	791 513	-1,6	--
		IV	778 151	-1,7	--
	2004	I	768 635	-1,2	-5,6
		II	751 443	-2,2	-6,6
		III	734 844	-2,2	-7,2
		IV	725 296	-1,3	-6,8
	2005	I ^P	715 782	-1,3	-6,9
	Pesos	2003	I	33 405	--
II			33 756	1,1	--
III			32 817	-2,8	--
IV			32 972	0,5	--
2004		I	40 419	22,6	21,0
		II	43 472	7,6	28,8
		III	41 911	-3,6	27,7
		IV	39 903	-4,8	21,0
2005		I ^P	38 421	-3,7	-4,9

Fuente: DANE - Cartera Hipotecaria de Vivienda

^P Cifra preliminar

-- No existe dato

(Ver documento 88)

STOCK DE VIVIENDA

Stock de vivienda total, por cabecera y resto 1988 - 2005 (trimestre II)

La serie del stock de vivienda urbana de Bogotá fue revisada a partir del IV trimestre de 1985, por esta razón se presentan cambios tanto en el stock total de Bogotá, como en el total nacional. Los ajustes realizados se hicieron con el fin de permitir la estimación del número de viviendas nuevas, utilizando la metodología de los departamentos, que consiste en estimar el total de viviendas creadas a partir de las viviendas financiadas en cada trimestre. El stock de vivienda urbana de Bogotá se calculaba a nivel agregado con el departamento de Cundinamarca, la nueva metodología permite estimar independientemente el stock de Bogotá y Cundinamarca, lo que conlleva a mejorar la precisión de la metodología.

Trimestres	Stock total	Cabecera	Resto
1988-I	6 000 312	4 050 690	1 949 622
II	6 063 844	4 107 861	1 955 983
III	6 131 063	4 168 665	1 962 398
IV	6 213 961	4 245 085	1 968 876
1989-I	6 256 717	4 281 303	1 975 414
II	6 309 314	4 327 303	1 982 011
III	6 366 640	4 377 970	1 988 670
IV	6 433 307	4 437 919	1 995 388
1990-I	6 472 847	4 470 676	2 002 171
II	6 518 138	4 509 125	2 009 013
III	6 576 856	4 560 935	2 015 921
IV	6 641 196	4 618 304	2 022 892
1991-I	6 685 896	4 655 966	2 029 930
II	6 726 690	4 689 662	2 037 028
III	6 766 382	4 722 184	2 044 198
IV	6 806 857	4 755 425	2 051 432
1992-I	6 845 891	4 787 158	2 058 733
II	6 898 013	4 831 910	2 066 103
III	6 956 726	4 883 186	2 073 540
IV	7 026 367	4 945 319	2 081 048
1993-I	7 075 476	4 986 848	2 088 628
II	7 125 210	5 028 933	2 096 277
III	7 182 239	5 078 238	2 104 001
IV	7 241 133	5 129 336	2 111 797
1994-I	7 295 652	5 175 987	2 119 665
II	7 357 331	5 229 723	2 127 608
III	7 428 053	5 292 422	2 135 631
IV	7 503 262	5 359 540	2 143 722
1995-I	7 564 345	5 412 446	2 151 899
II	7 611 197	5 451 048	2 160 149
III	7 665 283	5 496 805	2 168 478
IV	7 730 516	5 553 626	2 176 890
1996-I	7 779 528	5 594 149	2 185 379

II	7 831 143	5 637 190	2 193 953
III	7 892 485	5 689 875	2 202 610
IV	7 955 469	5 744 119	2 211 350
1997-I	8 004 811	5 784 636	2 220 175
II	8 053 796	5 824 704	2 229 092
III	8 098 629	5 860 544	2 238 085
IV	8 149 429	5 902 252	2 247 177
1998-I	8 204 437	5 948 084	2 256 353
II	8 251 955	5 986 338	2 265 617
III	8 300 873	6 025 896	2 274 977
IV	8 344 806	6 060 379	2 284 427
1999-I	8 381 685	6 087 711	2 293 974
II	8 412 270	6 108 652	2 303 618
III	8 441 094	6 127 735	2 313 359
IV	8 471 850	6 148 660	2 323 190
2000-I	8 498 750	6 165 625	2 333 125
II	8 533 291	6 190 129	2 343 162
III	8 569 045	6 215 746	2 353 299
IV	8 606 621	6 243 080	2 363 541
2001-I	8 637 710	6 263 825	2 373 885
II	8 667 953	6 283 620	2 384 333
III	8 694 710	6 299 811	2 394 899
IV	8 724 144	6 318 583	2 405 561
2002-I	8 753 392	6 337 054	2 416 338
II	8 783 490	6 356 266	2 427 224
III	8 814 158	6 375 923	2 438 235
IV	8 847 586	6 398 237	2 449 349
2003-I	8 884 603	6 424 017	2 460 586
II	8 915 605	6 443 660	2 471 945
III	8 948 527	6 465 106	2 483 421
IV	8 979 834	6 484 829	2 495 005
2004-I	9 008 981	6 502 260	2 506 721
II	9 037 305	6 518 734	2 518 571
III	9 066 485	6 535 951	2 530 534
IV	9 097 445	6 554 804	2 542 641
2005-I	9 128 781	6 573 914	2 554 867
II	9 157 760	6 590 527	2 567 233

FUENTE : DANE

Stock de vivienda, por tipo de tenencia 1988 - 2005 (trimestre II)

La serie del stock de vivienda urbana de Bogotá fue revisada a partir del IV trimestre de 1985, por esta razón se presentan cambios tanto en el stock total de Bogotá, como en el total nacional. Los ajustes realizados se hicieron con el fin de permitir la estimación del número de viviendas nuevas, utilizando la metodología de los departamentos, que consiste en estimar el total de viviendas creadas a partir de las viviendas financiadas en cada trimestre. El stock de vivienda urbana de Bogotá se calculaba a nivel agregado con el departamento de

Cundinamarca, la nueva metodología permite estimar independientemente el stock de Bogotá y Cundinamarca, lo que conlleva a mejorar la precisión de la metodología

Trimestres	Arrendadas	Propias	Otras
1988-I	1 441 911	4 043 032	515 369
II	1 467 109	4 080 373	516 362
III	1 493 847	4 119 803	517 413
IV	1 525 405	4 169 300	519 256
1989-I	1 544 294	4 193 034	519 389
II	1 565 926	4 223 534	519 854
III	1 590 358	4 255 971	520 311
IV	1 617 548	4 294 141	521 618
1990-I	1 636 053	4 315 303	521 491
II	1 656 081	4 340 318	521 739
III	1 681 088	4 373 425	522 343
IV	1 707 661	4 410 190	523 345
1991-I	1 727 810	4 434 561	523 525
II	1 747 125	4 456 117	523 448
III	1 766 303	4 476 813	523 266
IV	1 785 557	4 497 934	523 366
1992-I	1 804 507	4 518 180	523 204
II	1 828 070	4 546 345	523 598
III	1 854 073	4 578 561	524 092
IV	1 883 977	4 617 273	525 117
1993-I	1 907 184	4 643 002	525 290
II	1 930 535	4 669 192	525 483
III	1 956 730	4 699 505	526 004
IV	1 983 288	4 731 275	526 570
1994-I	2 008 428	4 760 365	526 859
II	2 036 085	4 793 714	527 532
III	2 067 387	4 832 444	528 222
IV	2 100 945	4 872 925	529 392
1995-I	2 128 642	4 905 742	529 961
II	2 151 575	4 929 640	529 982
III	2 177 589	4 957 636	530 058
IV	2 205 017	4 994 424	531 075
1996-I	2 228 777	5 019 621	531 130
II	2 253 638	5 046 113	531 392
III	2 282 009	5 078 706	531 770
IV	2 310 786	5 112 109	532 574
1997-I	2 335 162	5 136 925	532 724
II	2 359 453	5 161 570	532 773
III	2 382 221	5 183 817	532 591
IV	2 407 199	5 208 955	533 275
1998-I	2 433 976	5 236 994	533 467
II	2 457 844	5 260 441	533 670
III	2 482 204	5 284 997	533 672

IV	2 504 964	5 305 949	533 893
1999-I	2 524 974	5 322 982	533 729
II	2 542 590	5 336 340	533 340
III	2 559 778	5 348 468	532 848
IV	2 577 524	5 361 604	532 722
2000-I	2 593 906	5 372 622	532 222
II	2 612 962	5 388 192	532 137
III	2 623 271	5 411 133	534 641
IV	2 635 258	5 434 248	537 115
2001-I	2 644 600	5 453 593	539 517
II	2 653 569	5 472 538	541 846
III	2 661 434	5 489 217	544 059
IV	2 670 496	5 507 310	546 338
2002-I	2 679 571	5 525 202	548 619
II	2 688 838	5 543 683	550 969
III	2 698 338	5 562 468	553 352
IV	2 709 000	5 582 794	555 792
2003-I	2 720 641	5 605 588	558 374
II	2 730 236	5 624 575	560 794
III	2 740 536	5 644 694	563 297
IV	2 750 179	5 663 874	565 781
2004-I	2 758 901	5 681 827	568 253
II	2 767 110	5 699 444	570 751
III	2 775 703	5 717 511	573 271
IV	2 785 063	5 736 529	575 853
2005-I	2 794 601	5 755 713	578 467
II	2 802 967	5 773 712	581 081

FUENTE : DANE

(Ver documento 89)

BOLETIN VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y NO VIVIENDA DE INTERES SOCIAL 2 TRIMESTRE DE 2005

Al comparar los resultados del segundo trimestre de 2005 con respecto al mismo período de 2004 el área total censada para vivienda presentó crecimiento del 8,21%

- El área en proceso para vivienda aumentó el 12,50%, al pasar de 6 338 016 m² a 7 130 144 m² en el segundo trimestre de 2005.
- El área nueva para vivienda aumentó el 0,63%, ésta variación es explicada por el aumento registrado en la vivienda de interés social (VIS) del 5,91% y una disminución de la No VIS del 0,75%.
- Las unidades nuevas para vivienda aumentaron el 15,89%, básicamente por el crecimiento presentado en la vivienda diferente de VIS (17,83%).
- El área paralizada para vivienda disminuyó en 1,59%, la No VIS presentó la disminución más significativa de paralizadas.

Comportamiento entre el tercer trimestre de 2004 y segundo trimestre de 2005 respecto al

período anterior.

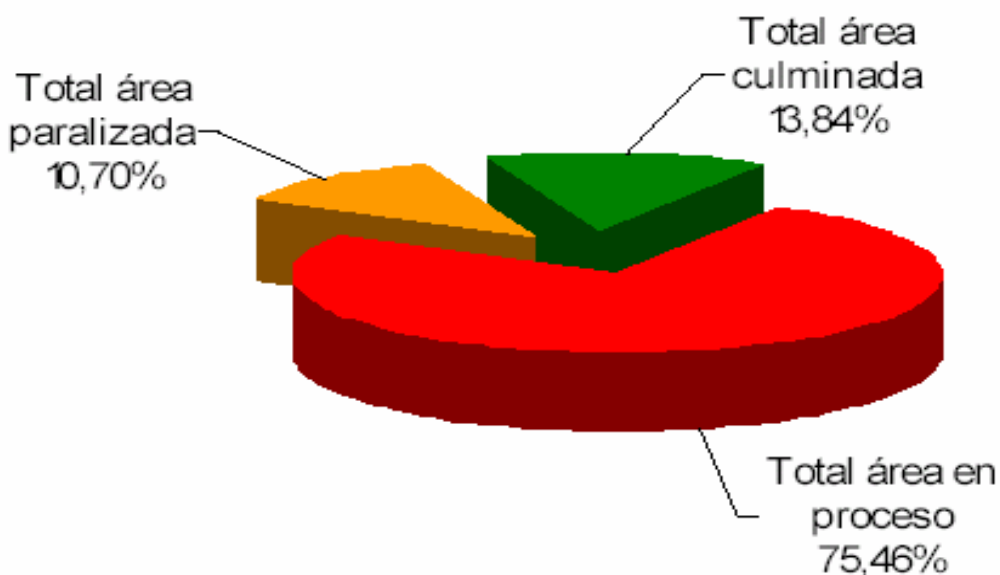
- El área en proceso para vivienda aumentó 17,67% y en unidades creció el 13,63%.
- Las unidades nuevas para vivienda aumentaron el 3,80%, ésta variación es explicada principalmente por el aumento registrado en la vivienda de interés social (6,00%).
- El área paralizada para vivienda disminuyó el 8,30%, este resultado lo explica principalmente la disminución registrada en la VIS (20,95%)
- El área culminada para vivienda aumentó el 7,98%.

Durante el segundo trimestre de 2005, el área total censada para vivienda presentó una disminución del 2,54%, con respecto al trimestre anterior.

- El área en proceso para vivienda aumentó el 7,86% y en unidades aumentó en 10,32%.
- El área nueva para vivienda creció el 15,93%, este resultado lo explica básicamente el incremento presentado en vivienda diferente de VIS del 17,20%.
- El área culminada para vivienda disminuyó el 17,22%, la vivienda de interés social y la vivienda diferente de VIS decrecieron el 18,46% y el 16,69%, respectivamente.
- El área paralizada con destino a vivienda registró una disminución del 1,29%, debido al decrecimiento de obras inactivas o paralizadas en la vivienda diferente de VIS (2,90%), en contraste la VIS aumentó el 1,46%.

Del área iniciada para la vivienda, el 25,06%, correspondió al estrato1 alto; el 22,60%, al medio; el 22,26%, al medio- bajo; el 18,09%, al medio-alto; el 11,06%, al bajo y el 0,93%, al estrato bajo-bajo.

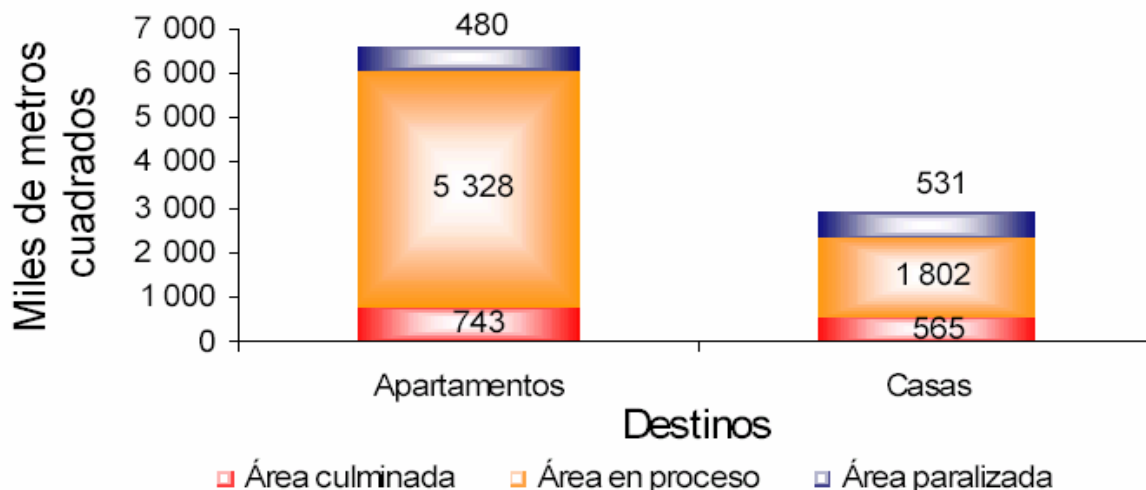
Gráfico 1
Distribución del área total censada
II trimestre P 2005



Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
P Cifra provisional

Gráfico 2

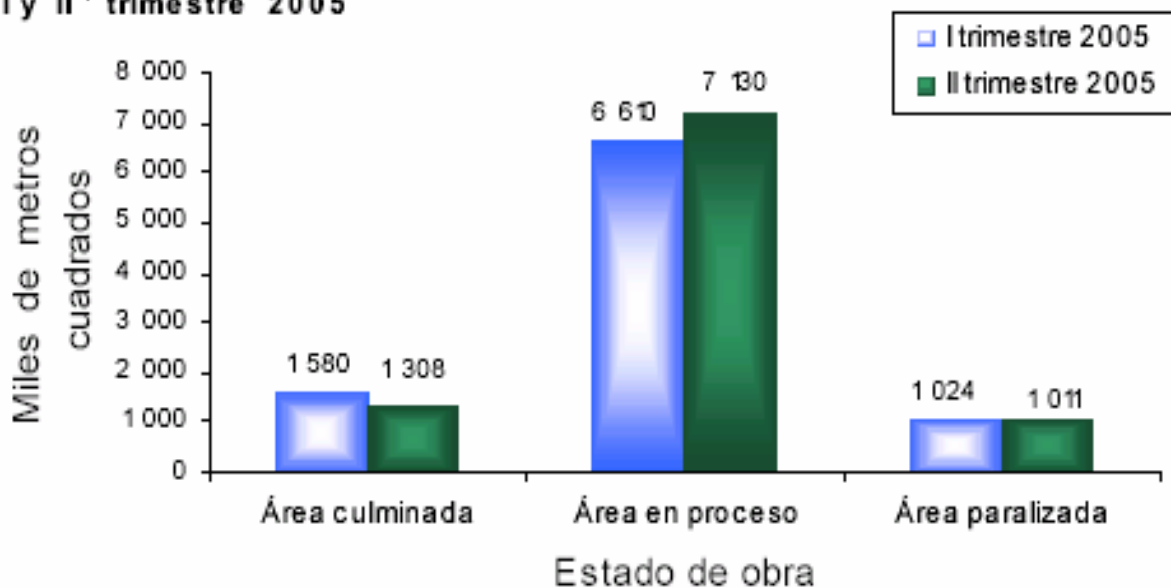
Área censada para vivienda, según estados de obra
II trimestre P 2005



Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
P Cifra provisional

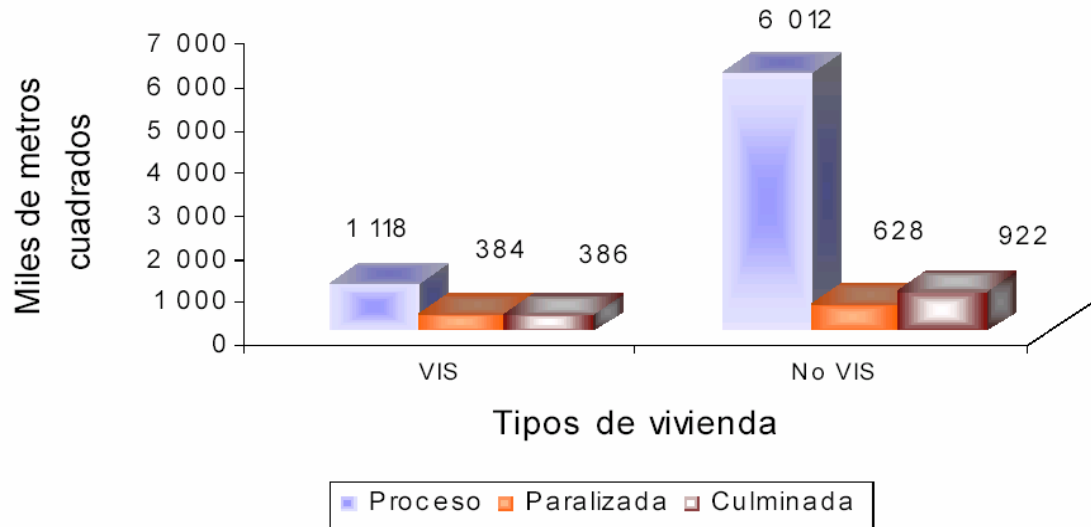
Gráfico 3

Estructura general del área censada para vivienda,
según estado de obra
I y II P trimestre 2005



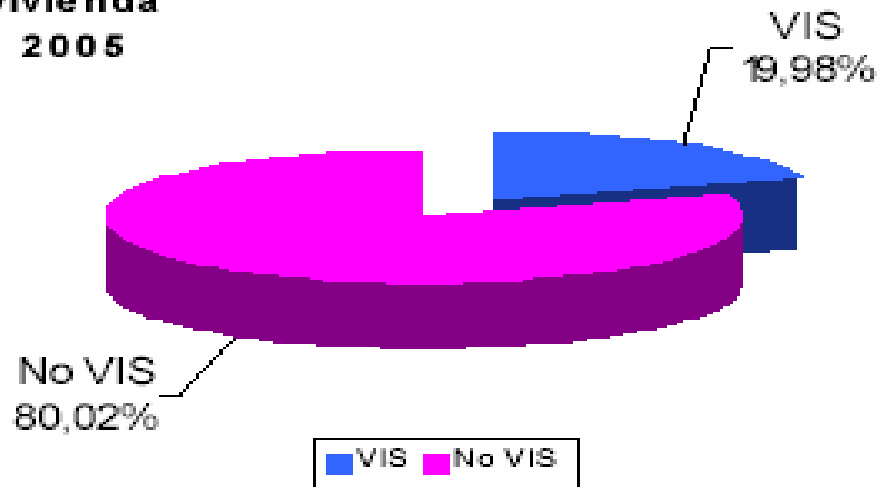
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
P Cifra provisional

Gráfico 4
Área total censada por tipo de vivienda,
según estados de obra
II trimestre^P 2005



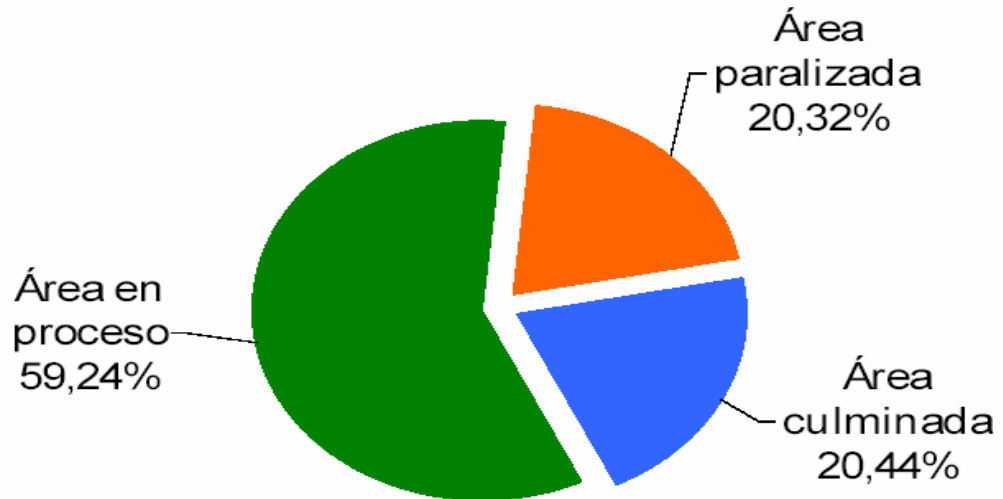
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
^P Cifra provisional

Gráfico 5
Distribución del área total censada,
por tipo de vivienda
II trimestre^P 2005



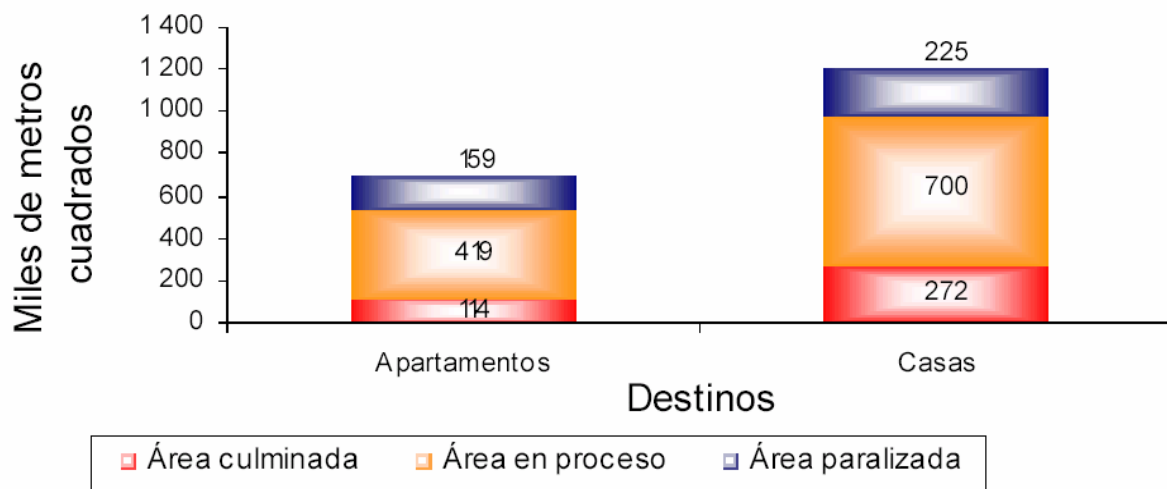
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
^P Cifra provisional

Gráfico 6
Distribución del área total censada para VIS
II trimestre P 2005



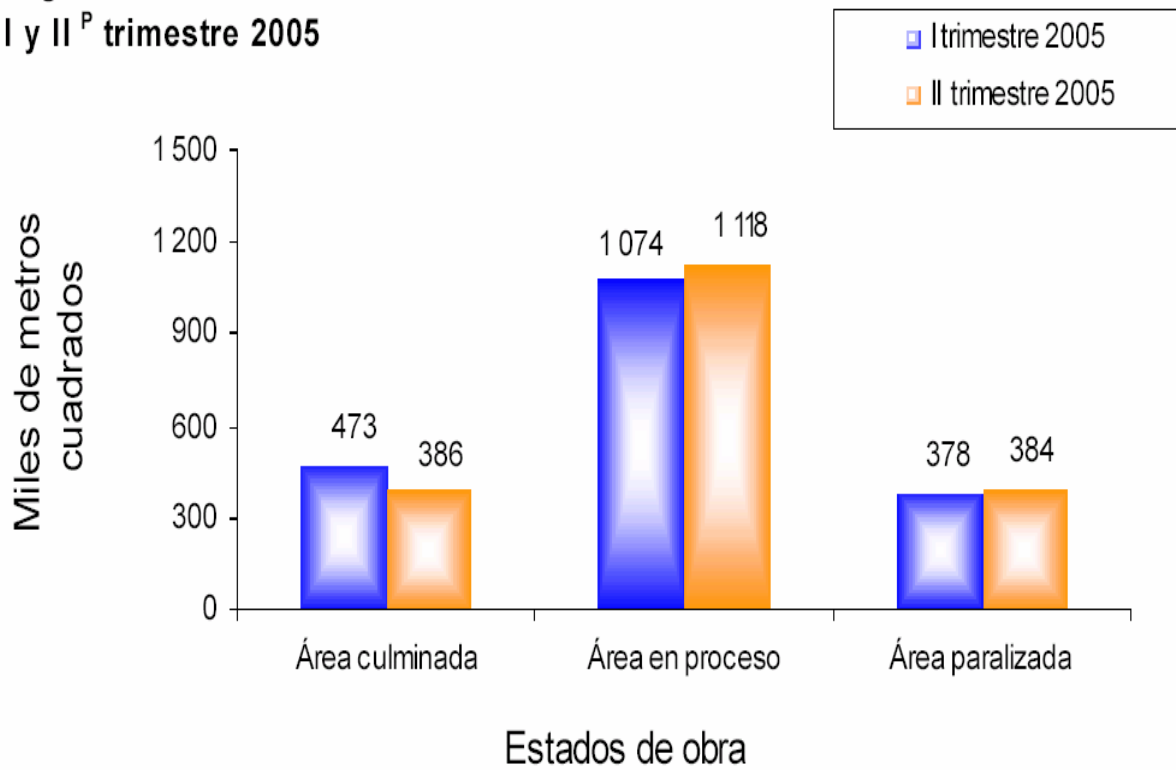
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
 P Cifra provisional

Gráfico 7
Área censada para VIS, según estados de obra
II trimestre P 2005



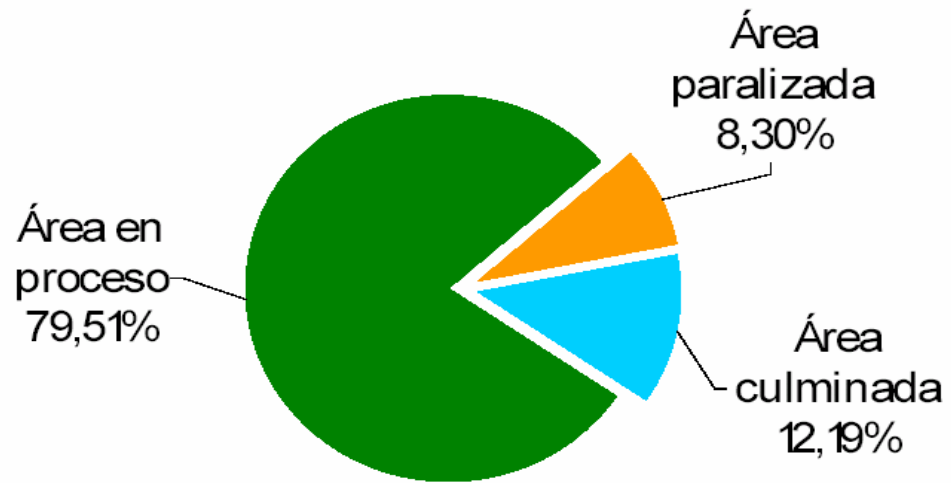
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
 P Cifra provisional

Gráfico 8
Estructura general del área censada para VIS,
según estado de obra
I y II^P trimestre 2005



Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
^P Cifra provisional

Gráfico 9
Distribución del área total censada
para vivienda No VIS
I trimestre ^P 2005

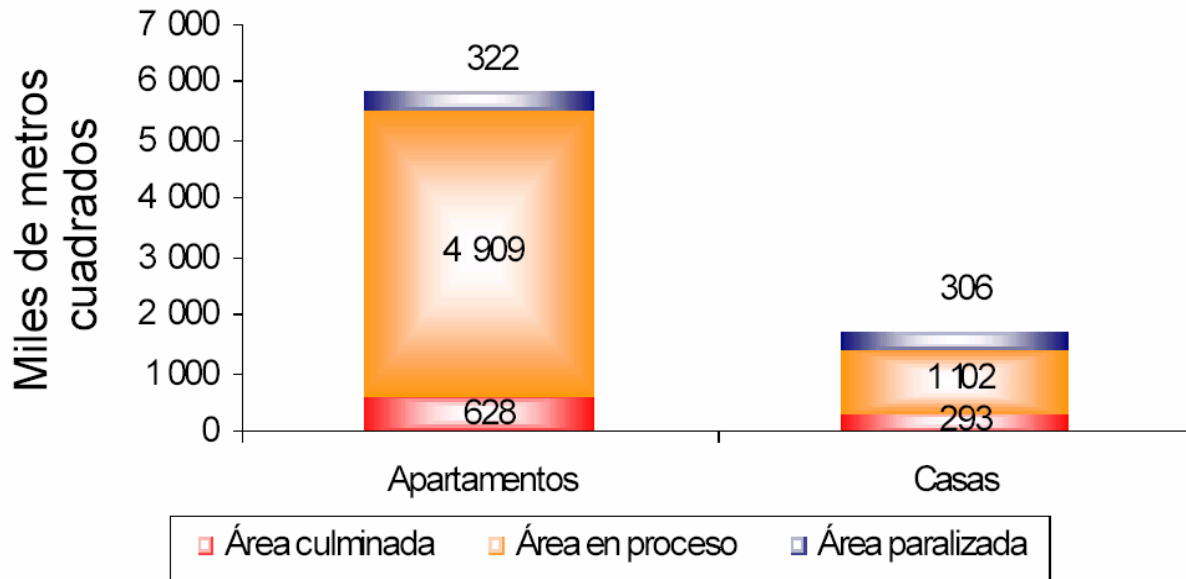


Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
^P Cifra provisional

Gráfico 10

Área censada para No VIS, según estados de obra

II trimestre P 2005



Fuente: DANE. Censo de Edificaciones

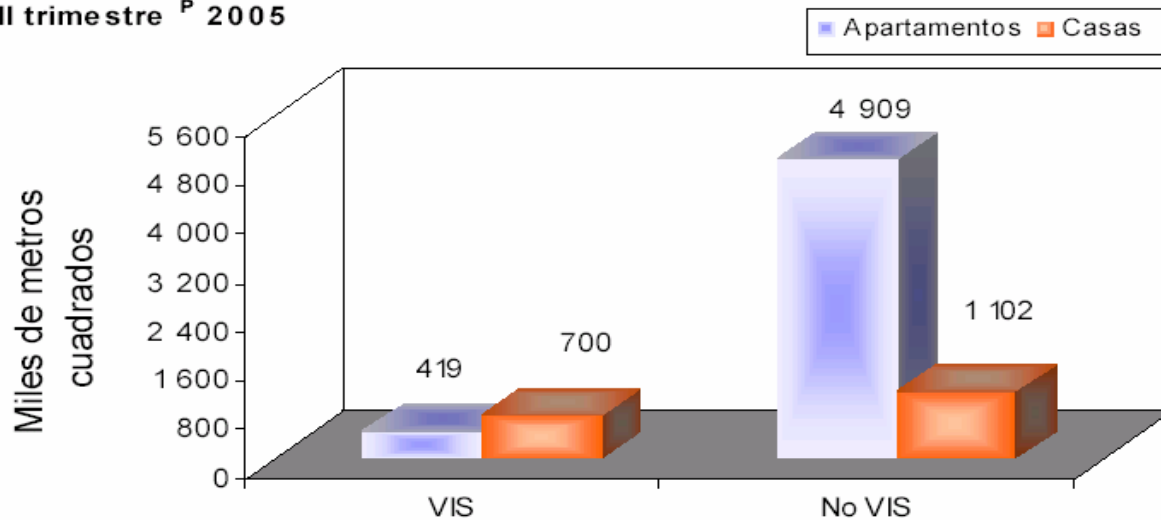
P Cifra provisional

Gráfico 11
Distribución del área total censada en proceso,
por tipo de vivienda
II trimestre ^P 2005



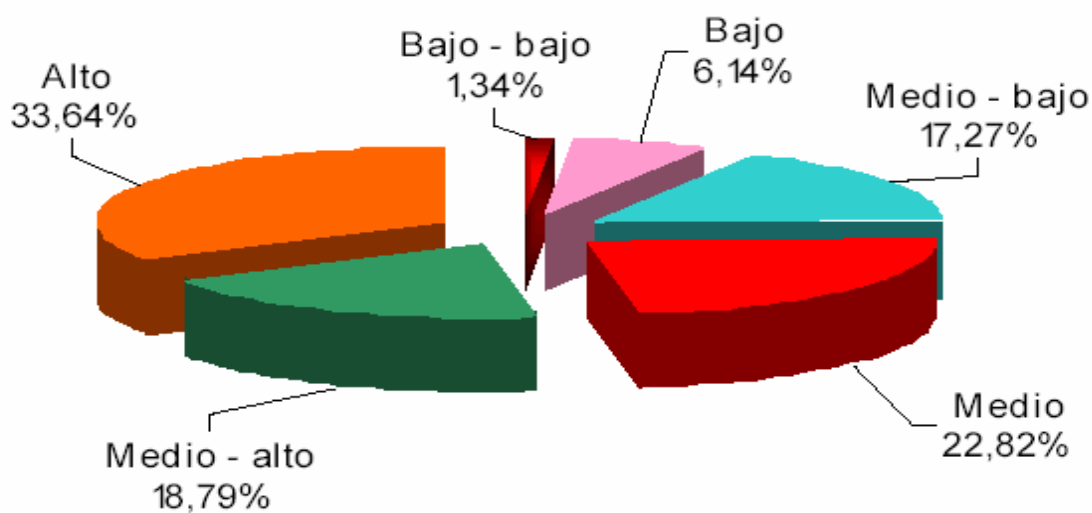
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
^P Cifra provisional

Gráfico 12
Área en proceso, por tipo de vivienda, según destinos
II trimestre P 2005



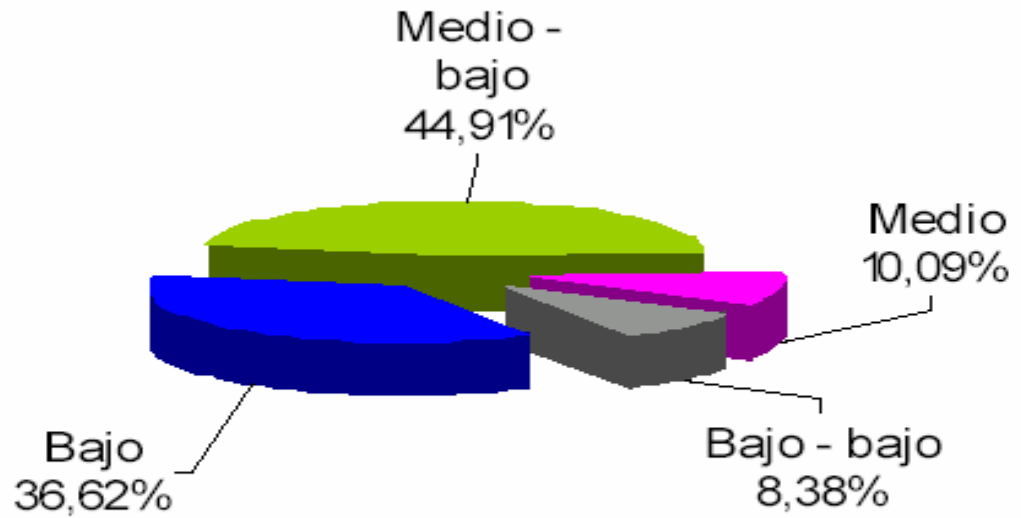
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
 P Cifra provisional

Gráfico 13
Distribución del área en proceso,
por estrato socioeconómico para vivienda
II trimestre P 2005



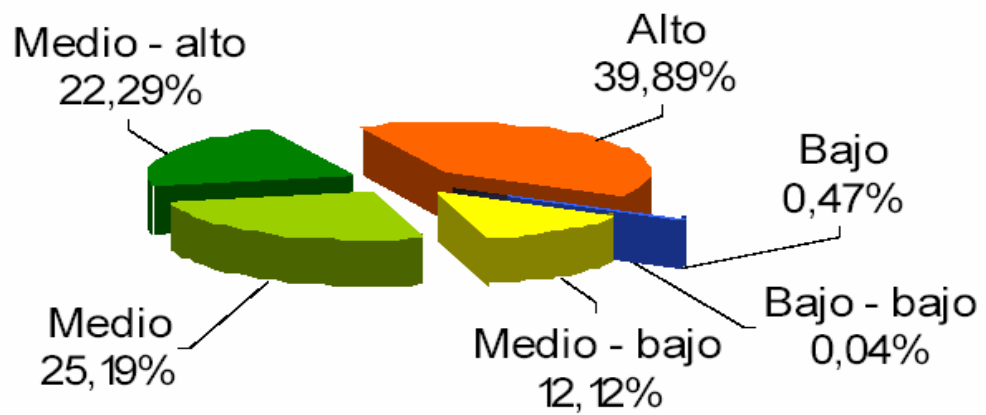
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
 P Cifra provisional

Gráfico 14
Distribución del área en proceso para VIS
II trimestre^P 2005



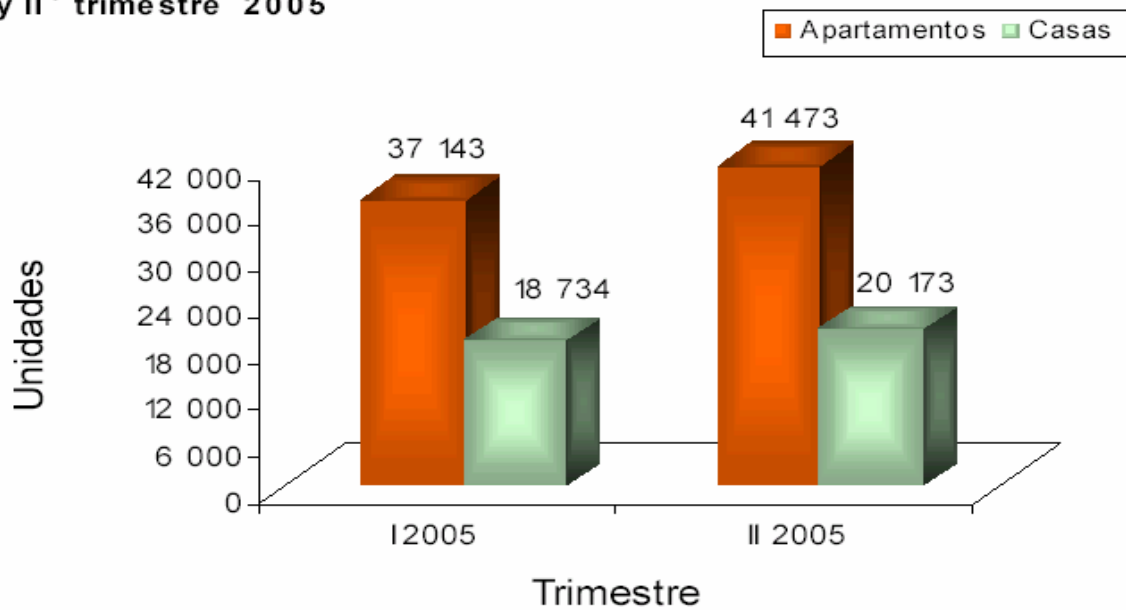
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
^P Cifra provisional

Gráfico 15
Distribución del área en proceso para No VIS
II trimestre ^P 2005



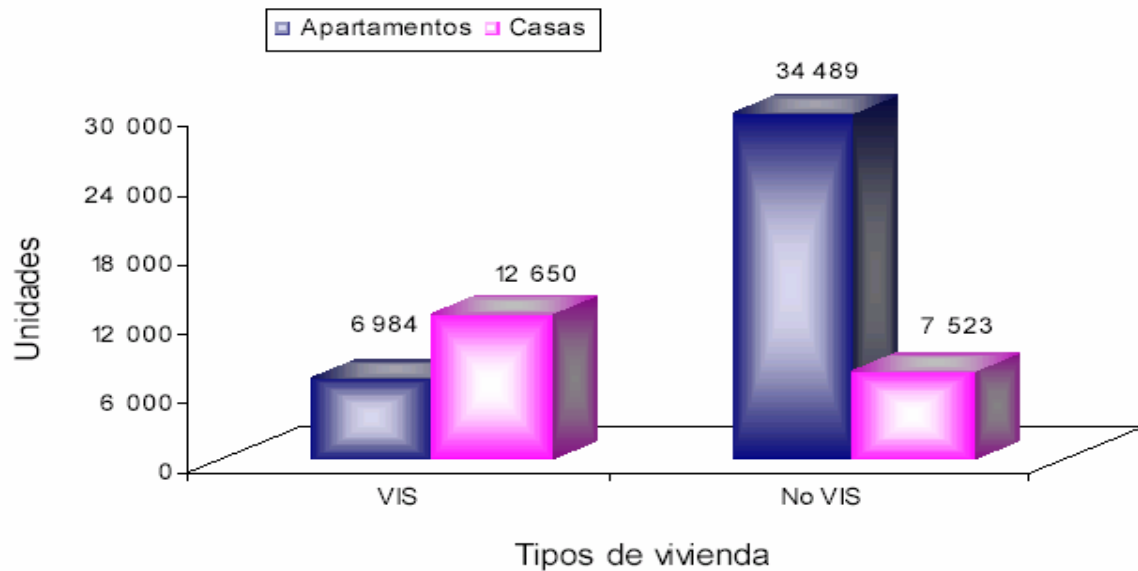
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
^P Cifra provisional

Gráfico 16
Número de unidades en proceso, según destino
I y II^P trimestre 2005



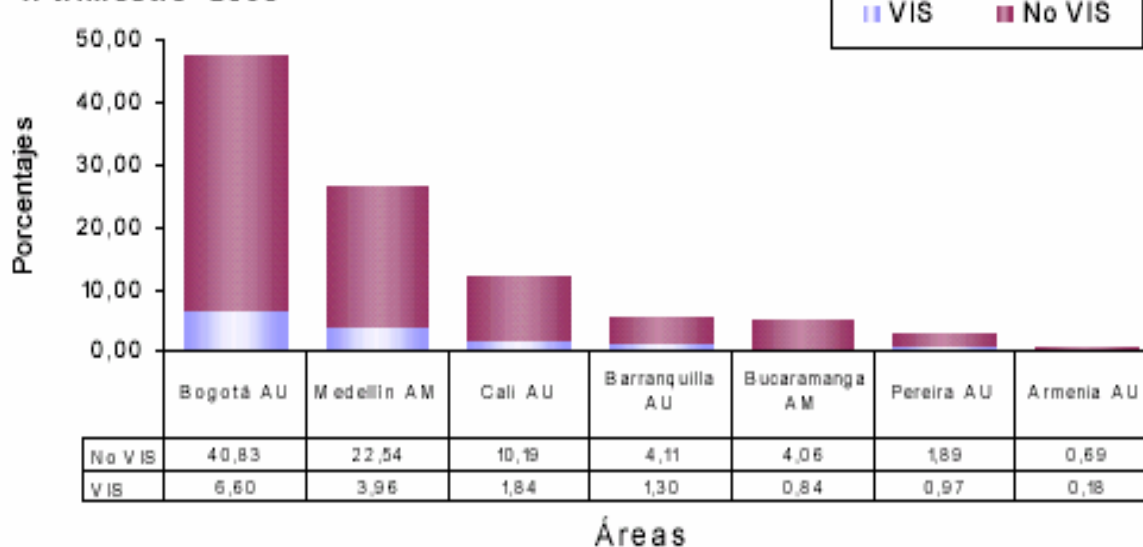
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
^P Cifra provisional

Gráfico 17
Número de unidades en proceso, según tipo de vivienda
II trimestre^P 2005



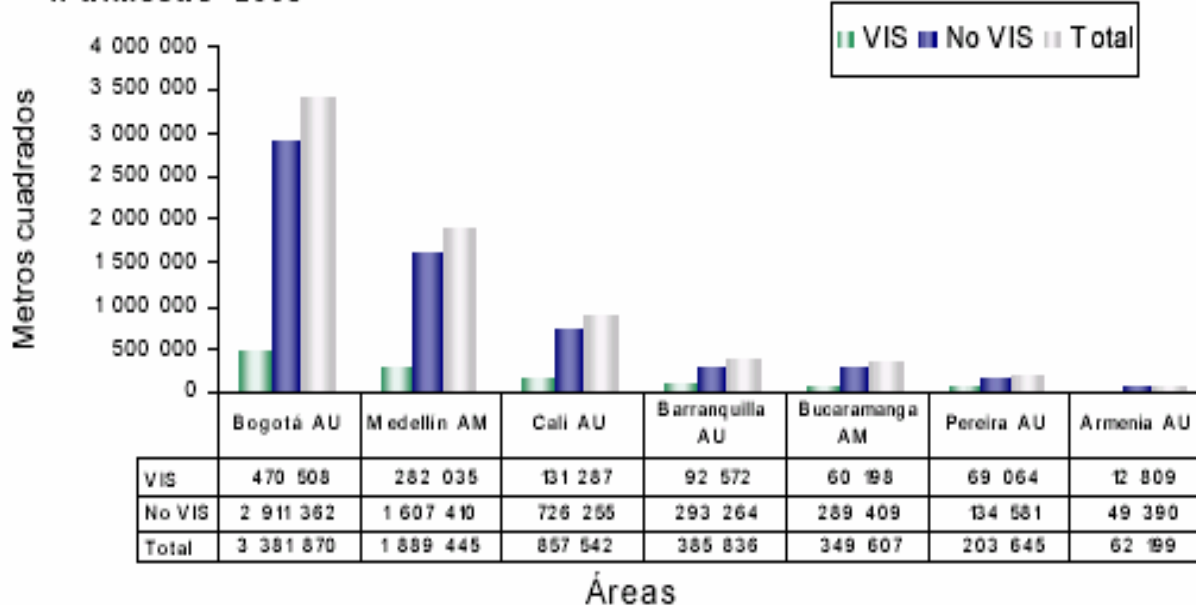
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
^P Cifra provisional

Gráfico 18
Distribución del área en proceso por tipo de vivienda,
según Áreas urbanas y metropolitanas
II trimestre^P 2005



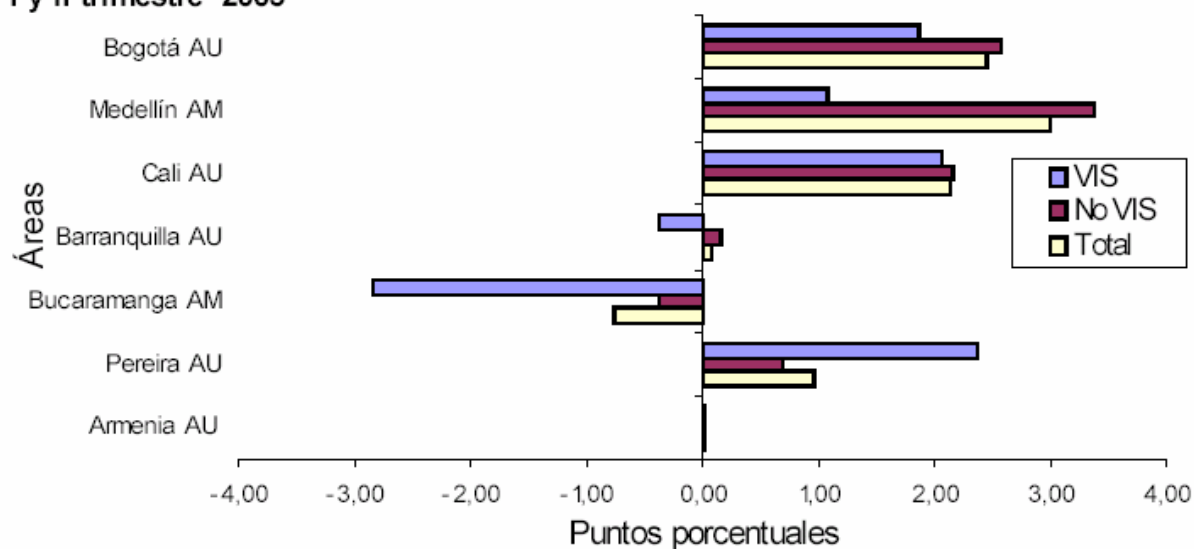
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
^P Cifra provisional

Gráfico 19
Distribución del área en proceso por tipo de vivienda,
según Áreas urbanas y metropolitanas
II trimestre^P 2005



Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
^P Cifra provisional

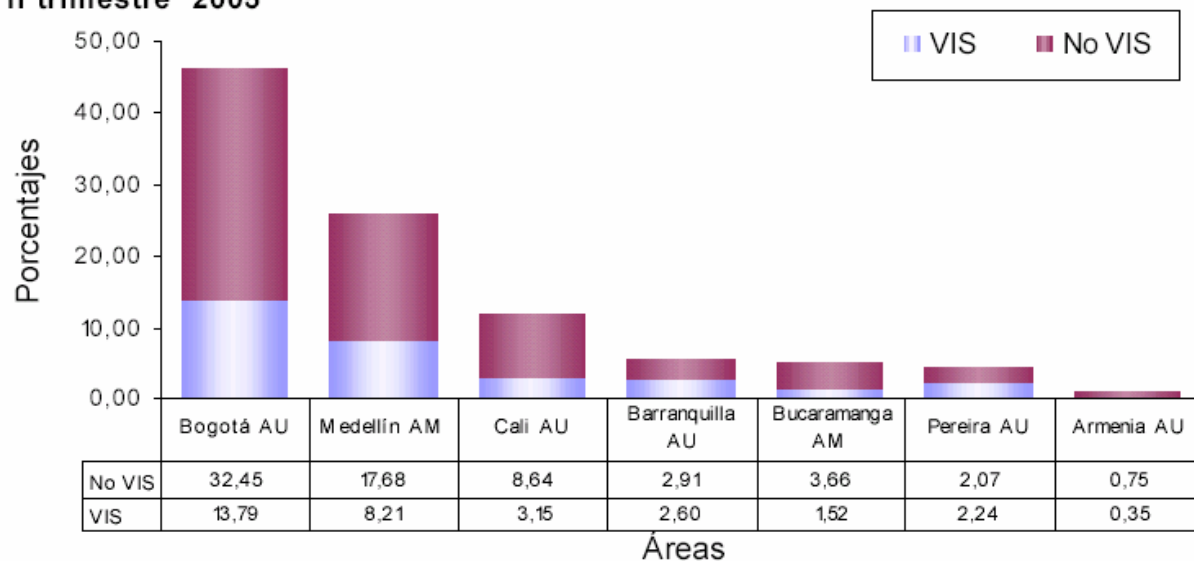
Gráfico 20
Contribución de las áreas urbanas y metropolitanas a la variación
I y II trimestre^P 2005



Fuente: DANE. Censo de Edificaciones

^P Cifra provisional

Gráfico 21
Distribución de las unidades en proceso por tipo de vivienda,
según Áreas urbanas y metropolitanas
II trimestre^P 2005



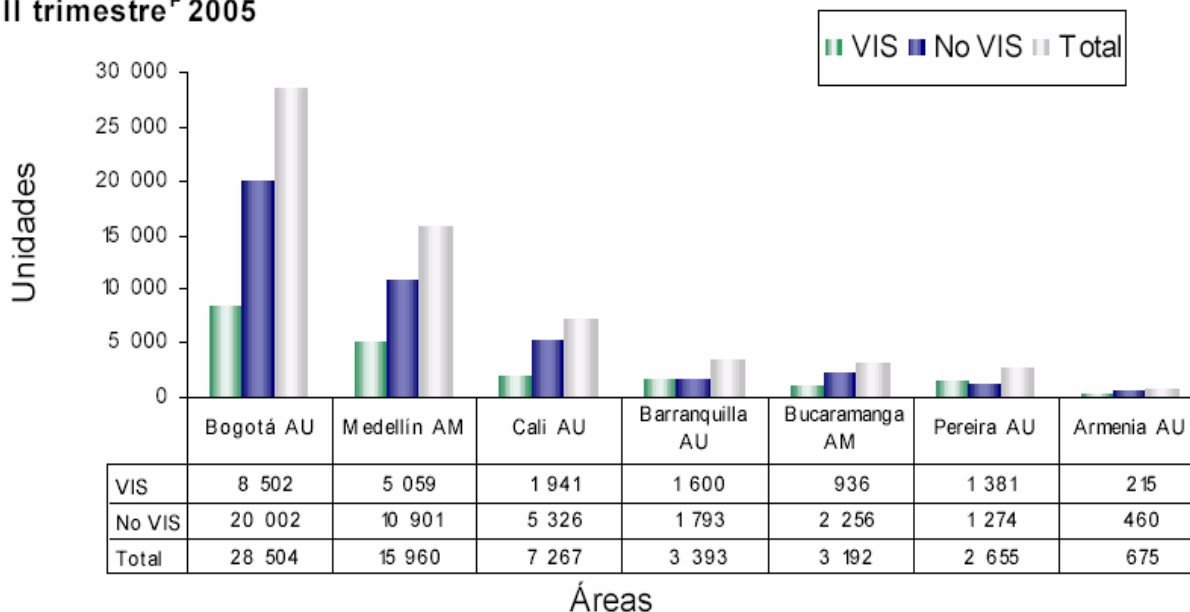
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones

^P Cifra provisional

Gráfico 22

Distribución de las unidades en proceso por tipo de vivienda, según Áreas urbanas y metropolitanas

II trimestre^P 2005



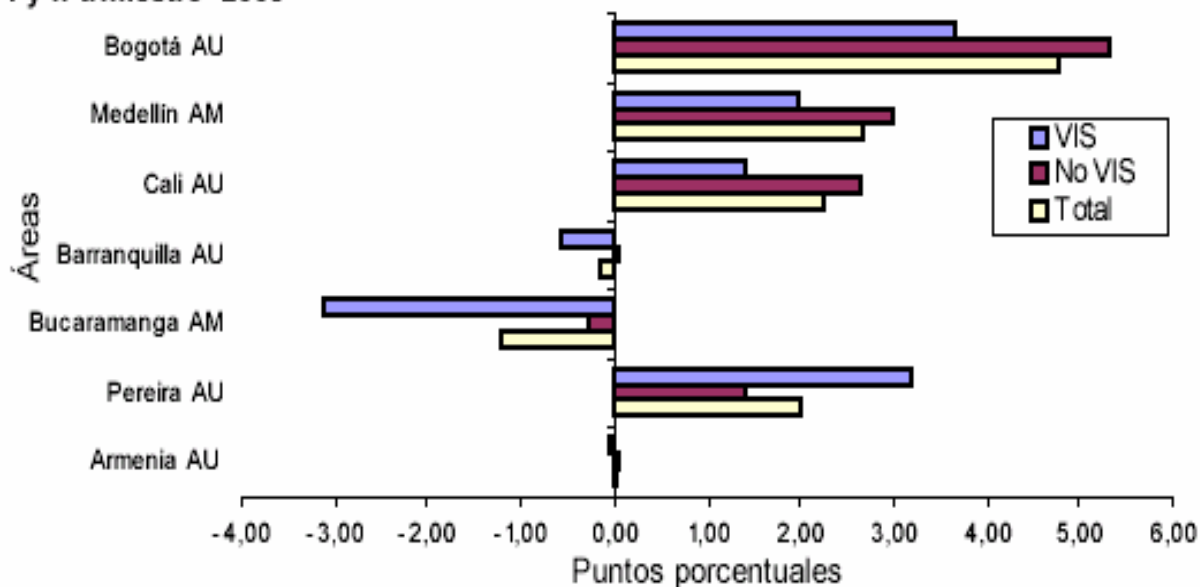
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones

^P Cifra provisional

Gráfico 23

Contribución de las áreas urbanas y metropolitanas a la variación

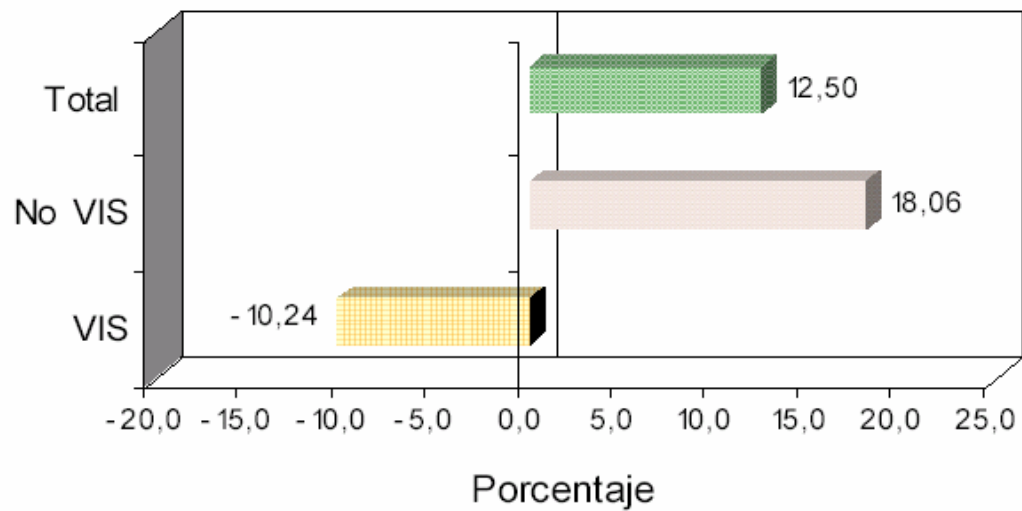
I y II trimestre^P 2005



Fuente: DANE. Censo de Edificaciones

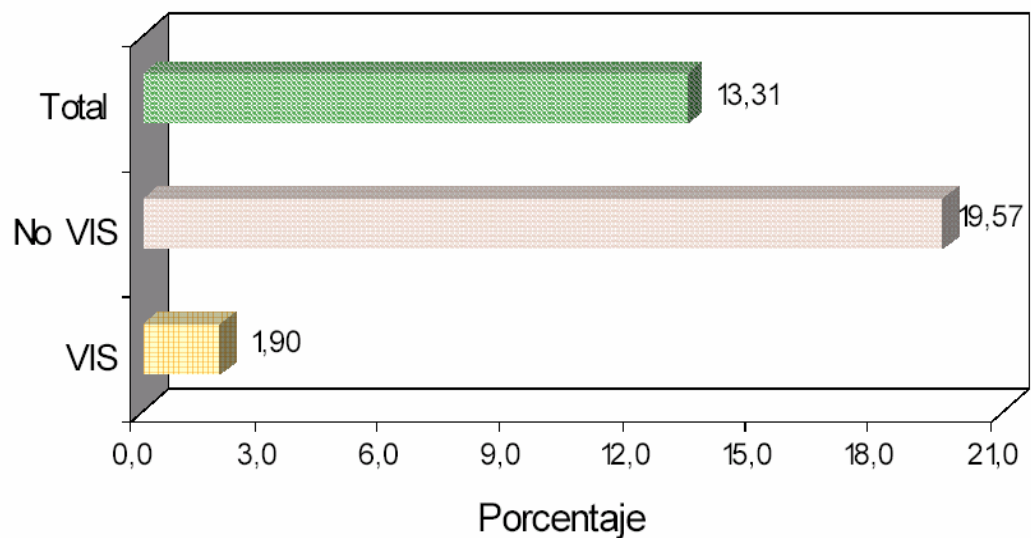
^P Cifra provisional

Gráfico 24
Variación anual del área en proceso según tipo de vivienda
II trimestre 2004 y II trimestre^P 2005



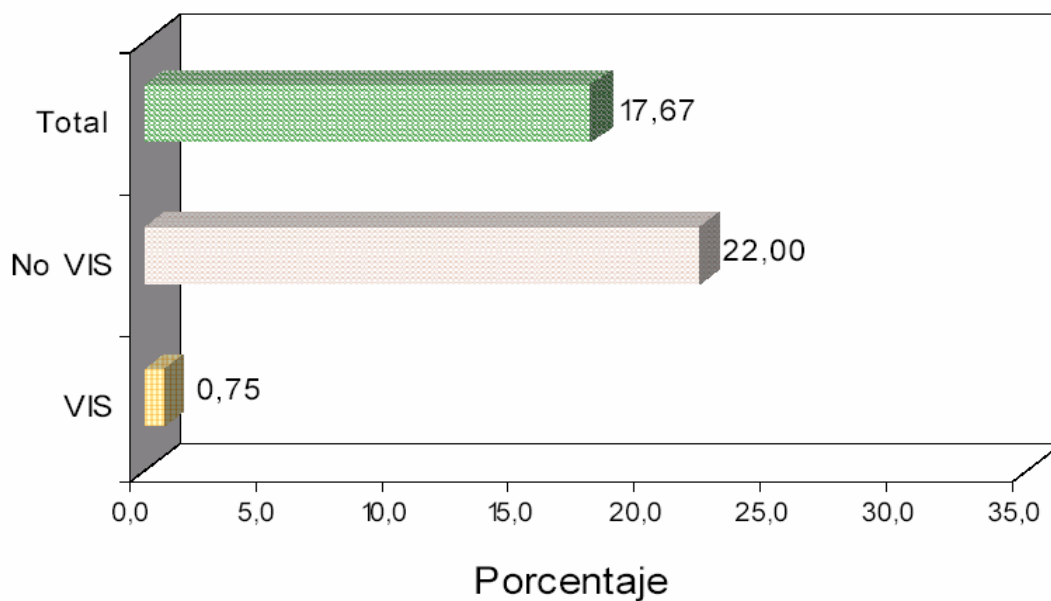
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
^P Cifra provisional

Gráfico 25
Variación anual de las unidades en proceso según tipo de vivienda
II trimestre 2004 y II trimestre^P 2005



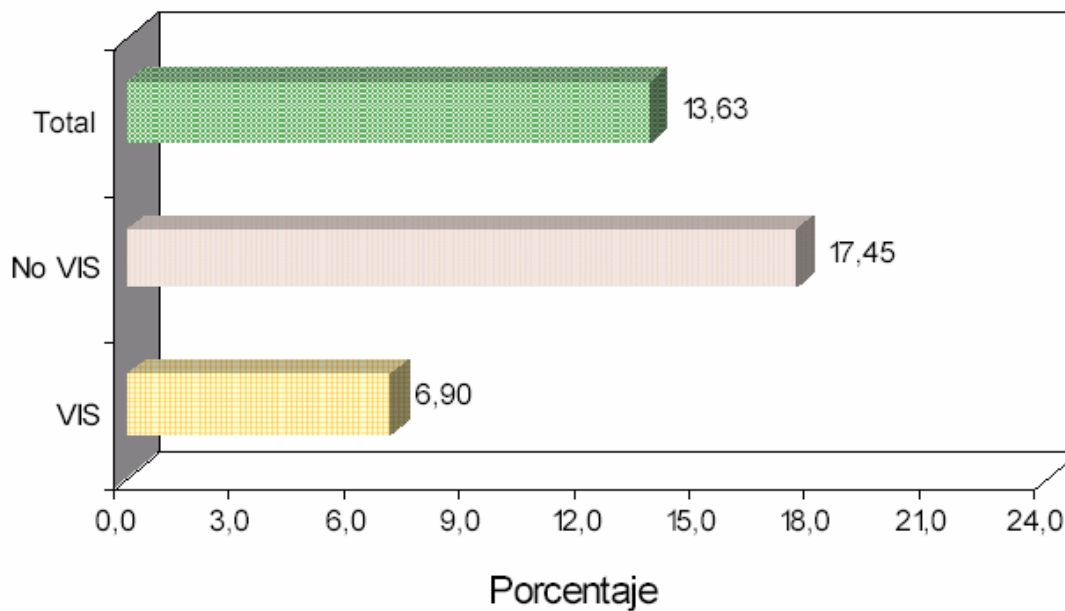
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
^P Cifra provisional

Gráfico 26
Variación doce meses del área en proceso según tipo de vivienda
Doce meses a junio de 2005



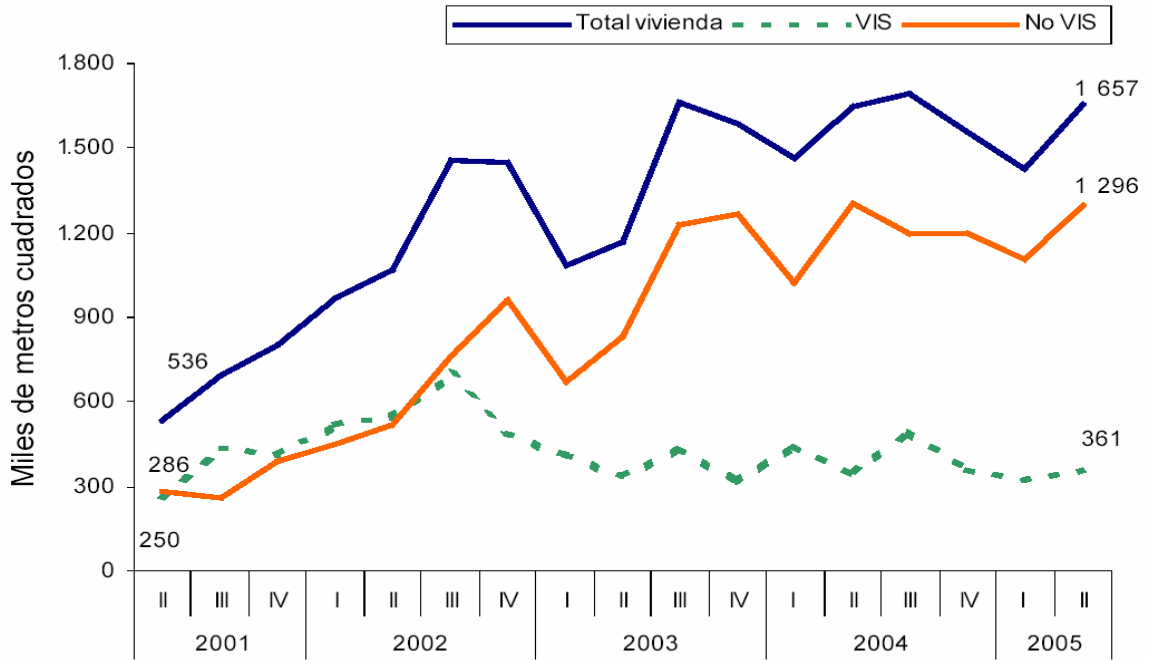
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones

Gráfico 27
Variación doce meses de las unidades en proceso según tipo de vivienda
Doce meses a junio de 2005



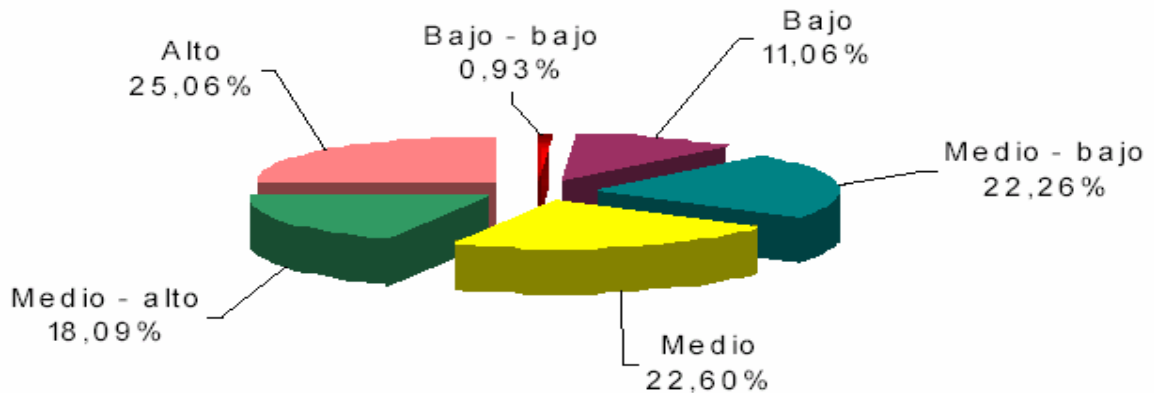
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones

Gráfico 28
Metros cuadrados iniciados para vivienda
2001 (II trimestre) - 2005 (II trimestre)^P



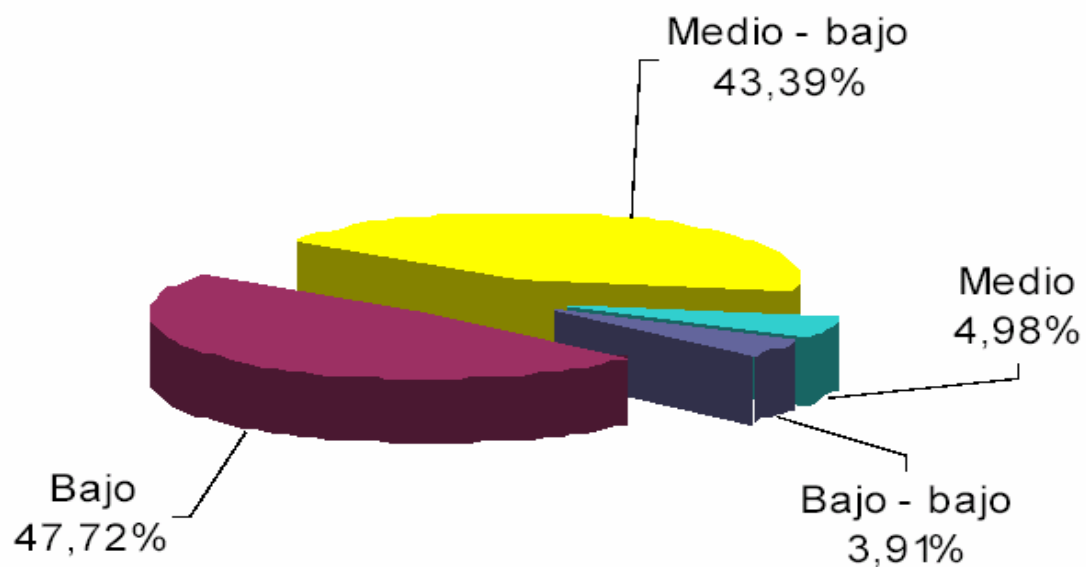
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
^P datos preliminares

Gráfico 29
Distribución del área iniciada, por estrato socioeconómico para vivienda
II trimestre^P 2005



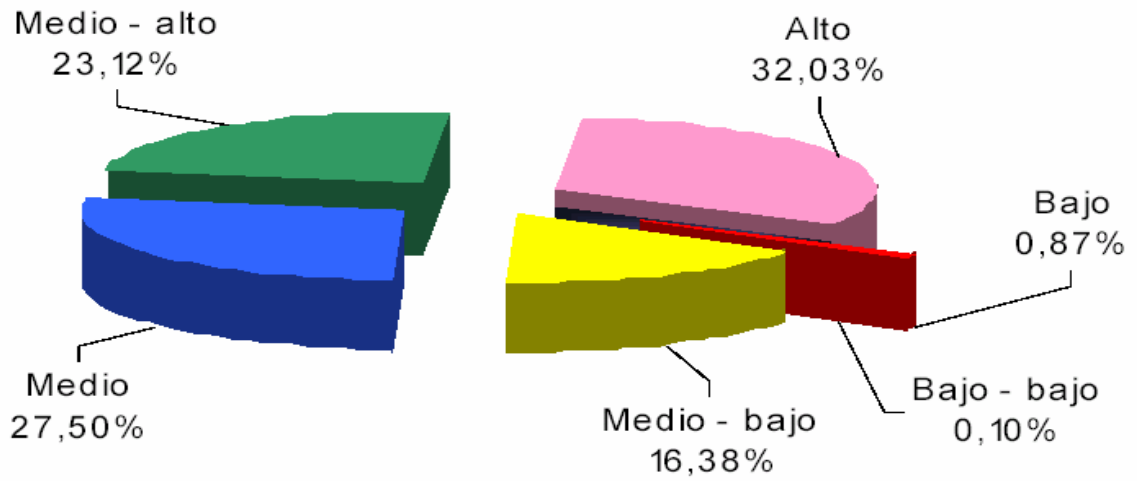
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
^P Cifra provisional

Gráfico 30
Distribución del área iniciada para VIS
II trimestre ^P 2005



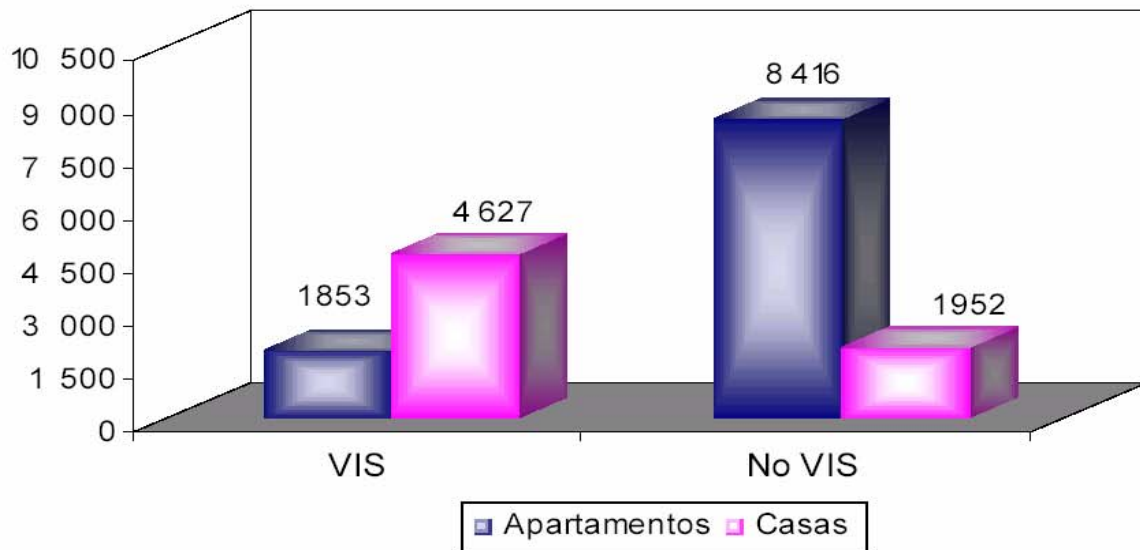
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
^P Cifra provisional

Gráfico 31
Distribución del área iniciada para No VIS
II trimestre P 2005



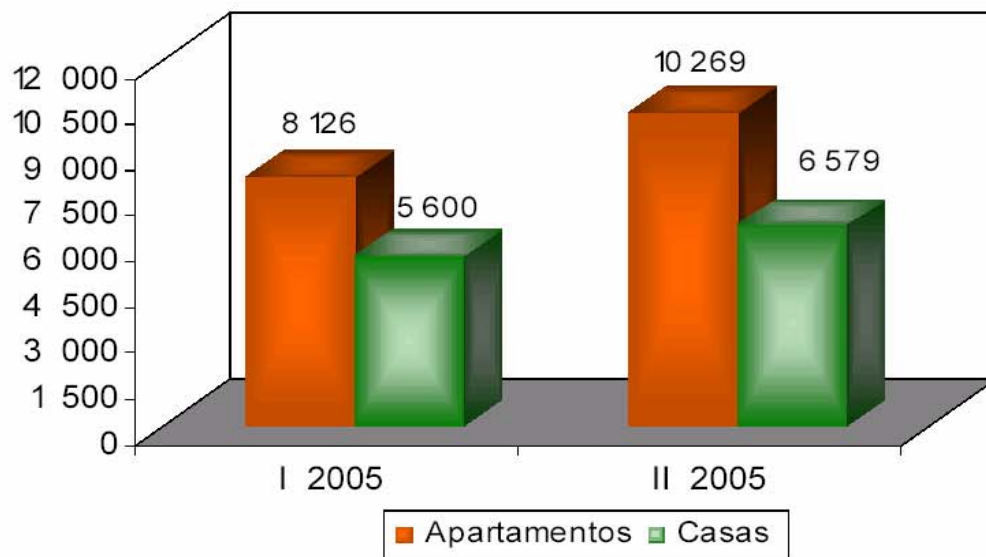
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
P Cifra provisional

Gráfico 32
Número de unidades iniciadas, según tipo de vivienda
II trimestre P 2005



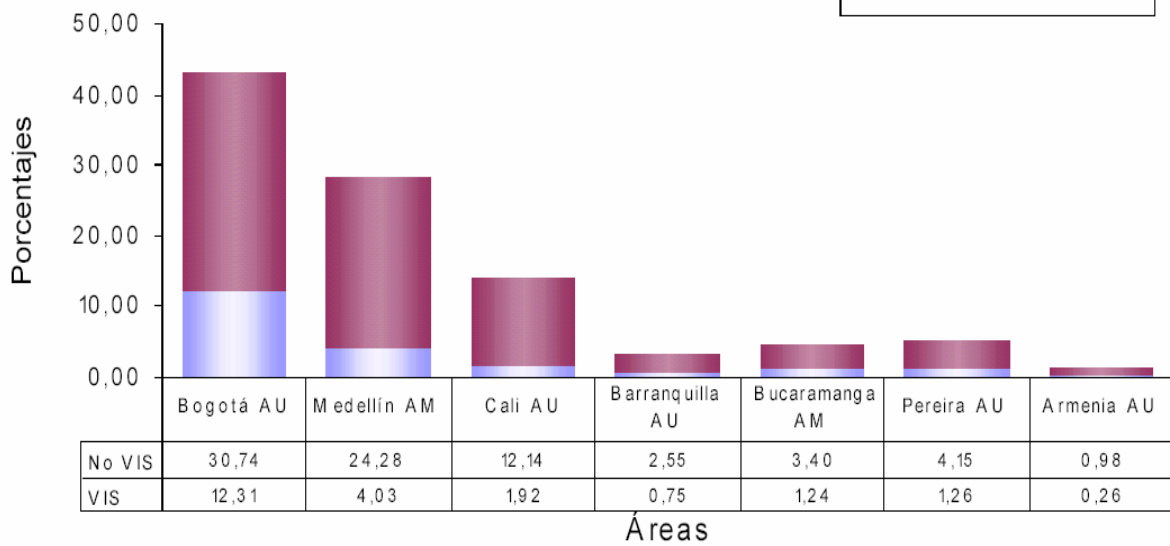
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
 P Cifra provisional

Gráfico 33
Número de unidades iniciadas, según destino
I y II P trimestre 2005



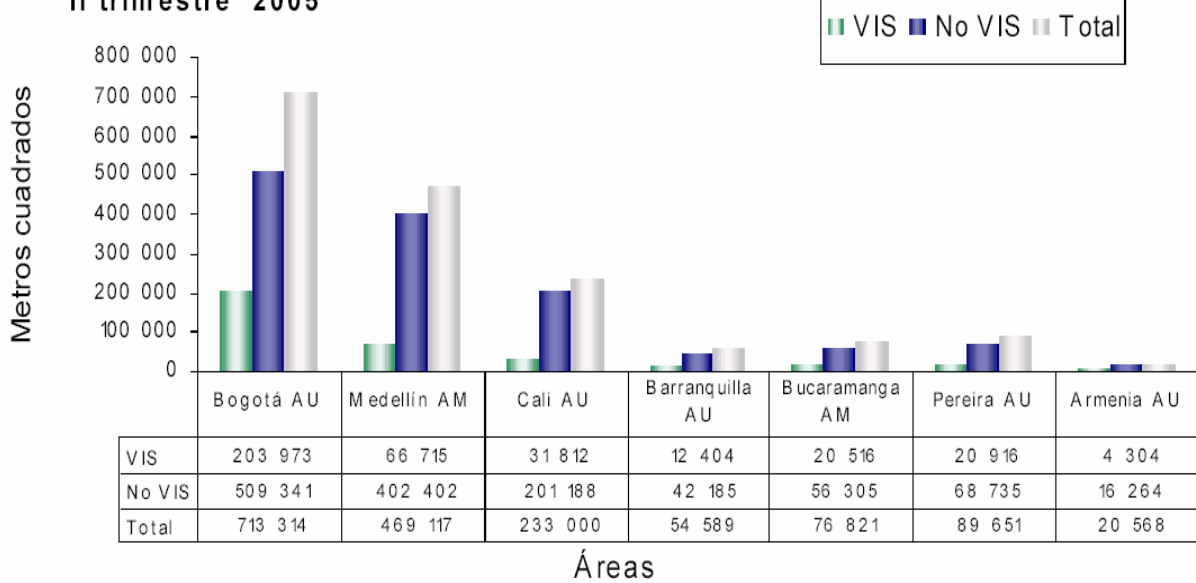
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
 P Cifra provisional

Gráfico 34
Distribución del área iniciada por tipo de vivienda,
según Áreas urbanas y metropolitanas
II trimestre^P 2005



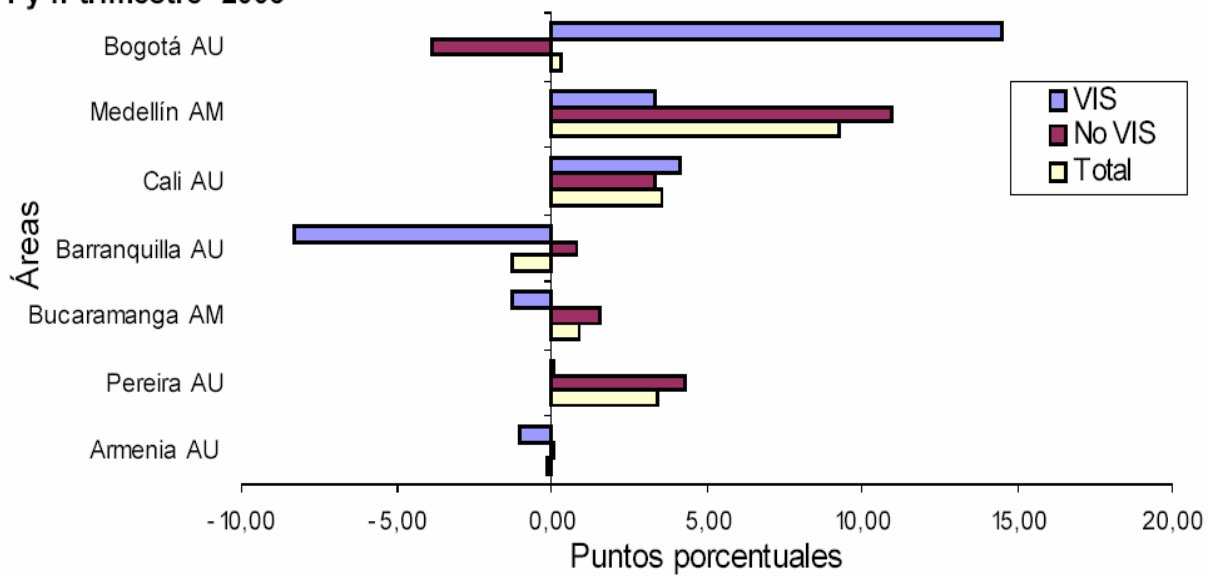
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
^P Cifra provisional

Gráfico 35
Distribución del área iniciada por tipo de vivienda,
según Áreas urbanas y metropolitanas
II trimestre^P 2005



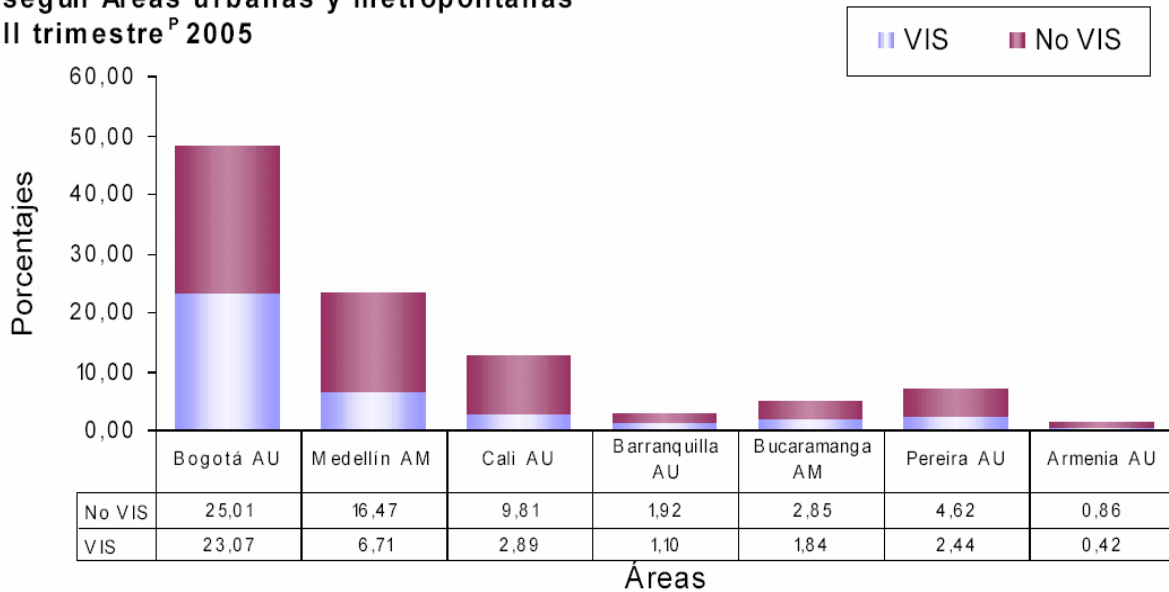
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
^P Cifra provisional

Gráfico 36
Contribución de las áreas urbanas y metropolitanas a la variación
I y II trimestre^P 2005



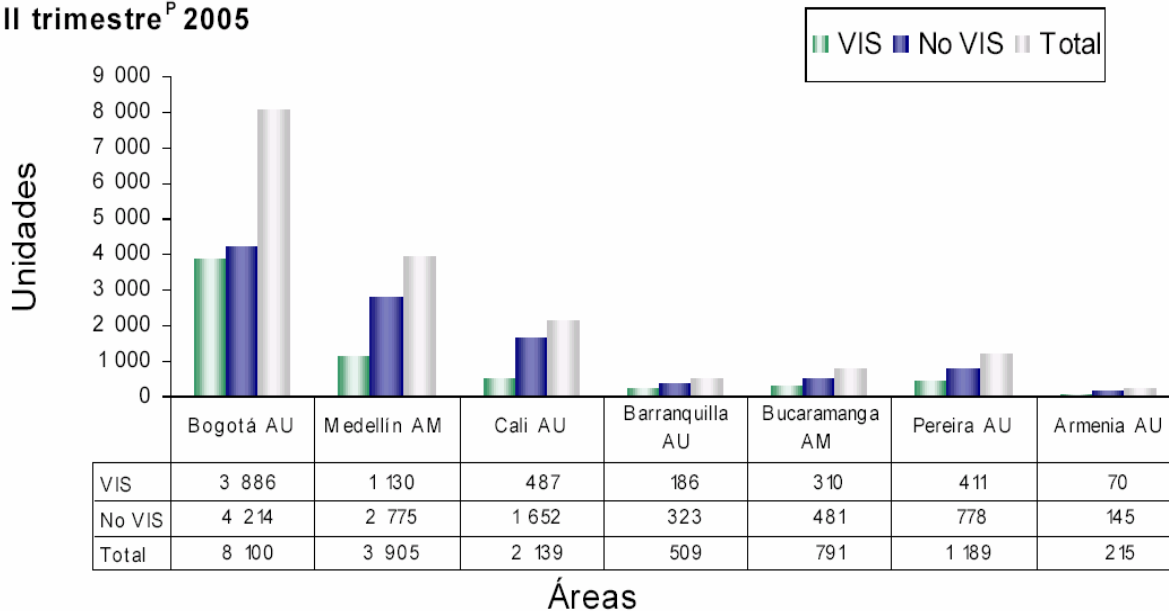
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
^P Cifra provisional

Gráfico 37
Distribución de las unidades iniciadas por tipo de vivienda,
según Áreas urbanas y metropolitanas
II trimestre^P 2005



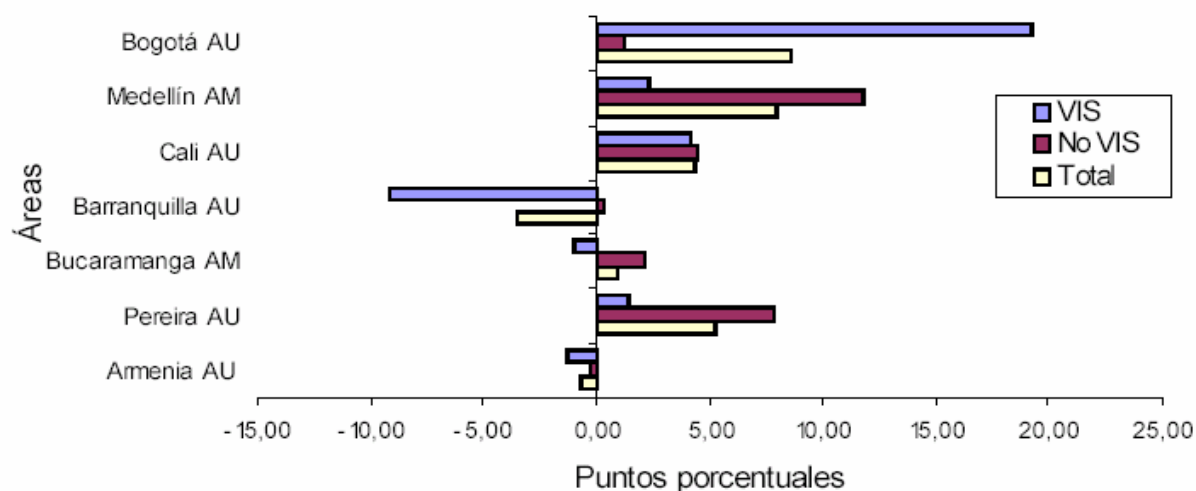
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
^P Cifra provisional

Gráfico 38
Distribución de las unidades iniciadas por tipo de vivienda,
según Áreas urbanas y metropolitanas
II trimestre^P 2005



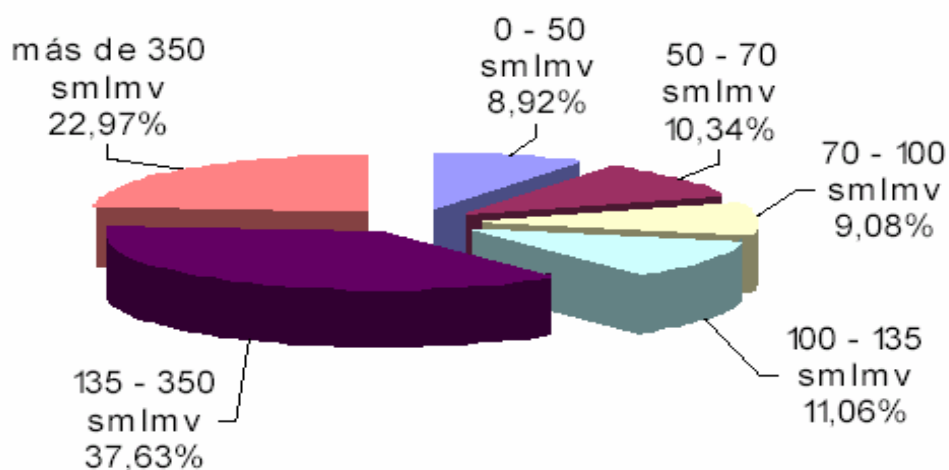
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
^P Cifra provisional

Gráfico 39
Contribución de las áreas urbanas y metropolitanas a la variación
I y II trimestre^P 2005



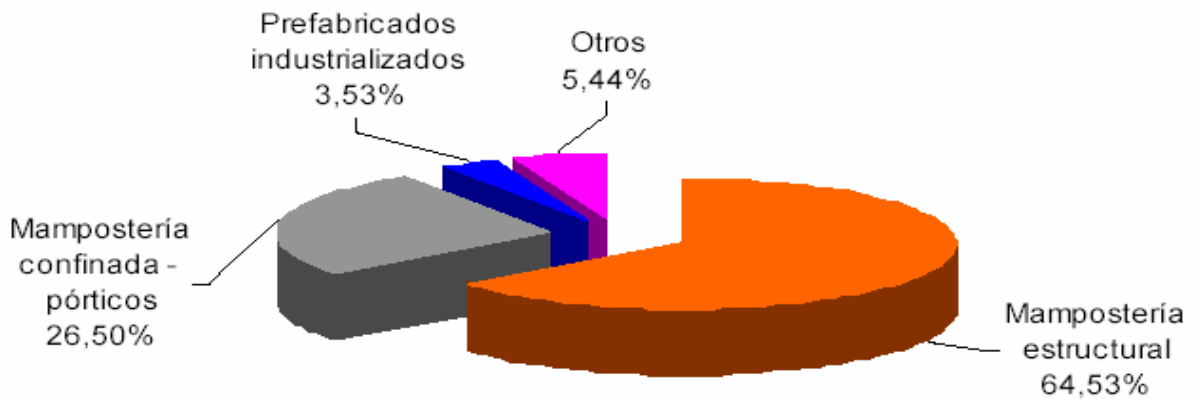
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
^P Cifra provisional

Gráfico 40
Distribución de unidades de vivienda iniciadas,
según rango de precios
II trimestre^P 2005



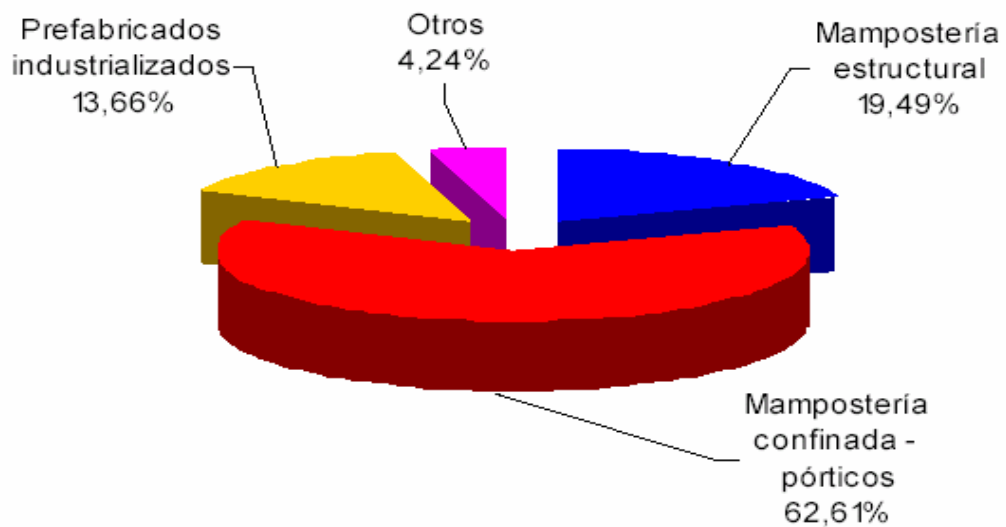
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
^P Cifra provisional

Gráfico 41
Distribución de metros cuadrados iniciados
para VIS, por sistema constructivo
II trimestre^P 2005



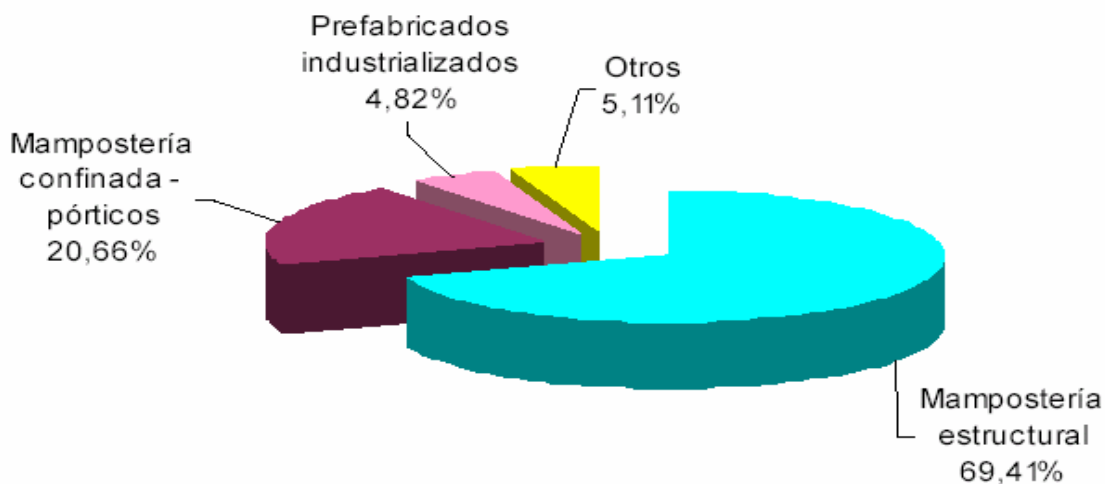
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
^P Cifra provisional

Gráfico 42
Distribución de metros cuadrados iniciados
para No VIS, por sistema constructivo
II trimestre^P 2005



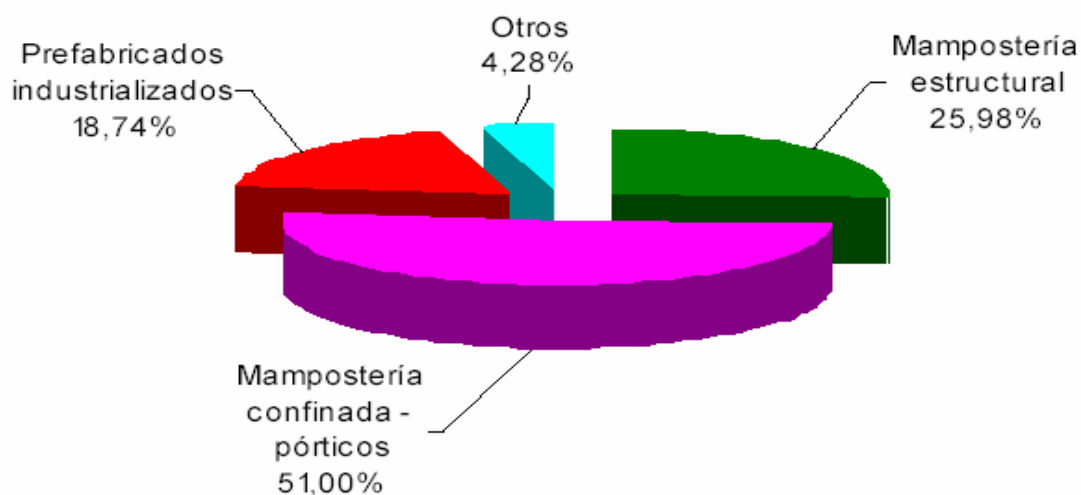
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
^P Cifra provisional

Gráfico 43
Distribución de unidades iniciadas para VIS,
por sistema constructivo
II trimestre^P 2005



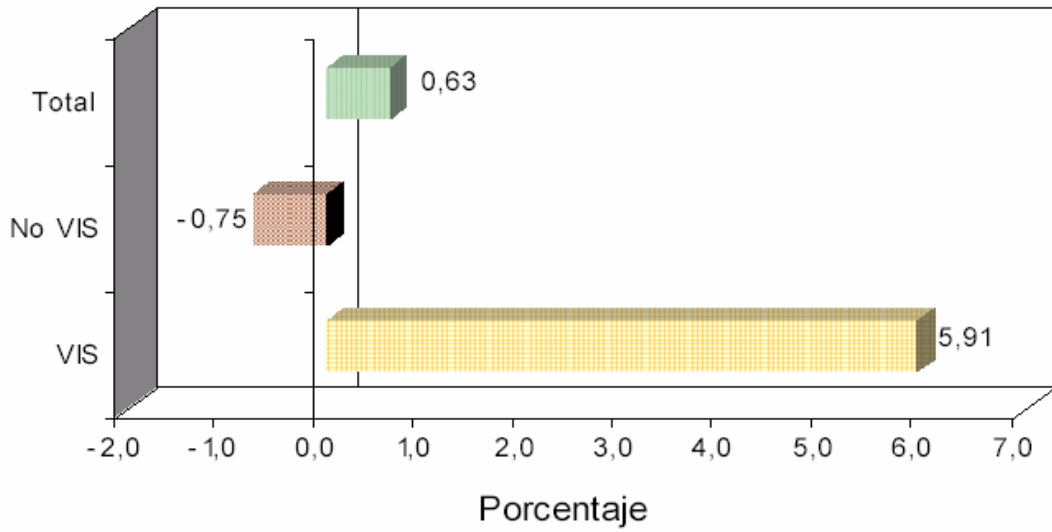
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
^P Cifra provisional

Gráfico 44
Distribución de unidades iniciadas para No VIS,
por sistema constructivo
II trimestre^P 2005



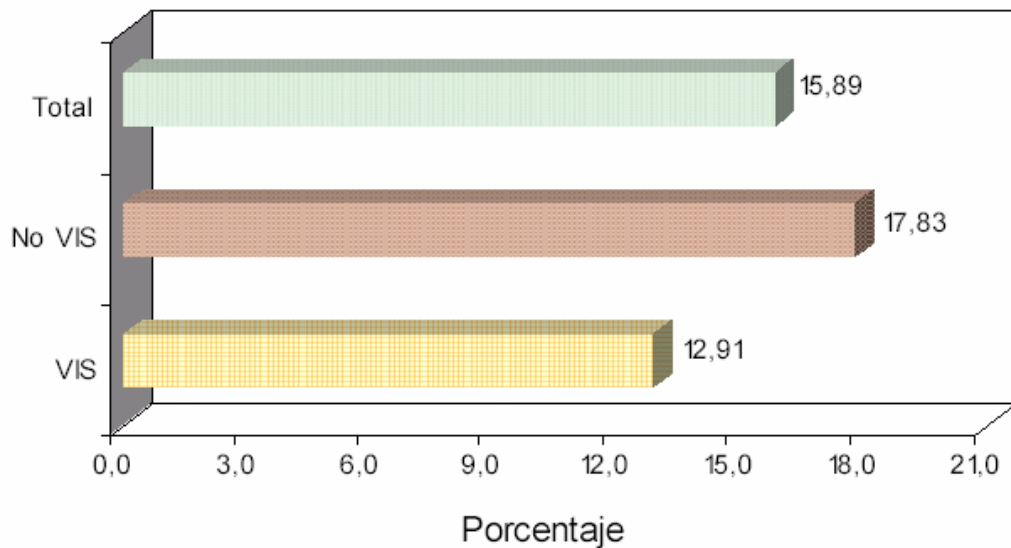
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
^P Cifra provisional

Gráfico 45
Variación anual del área iniciada según tipo de vivienda
II trimestre 2004 y II trimestre^P 2005



Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
^P Cifra provisional

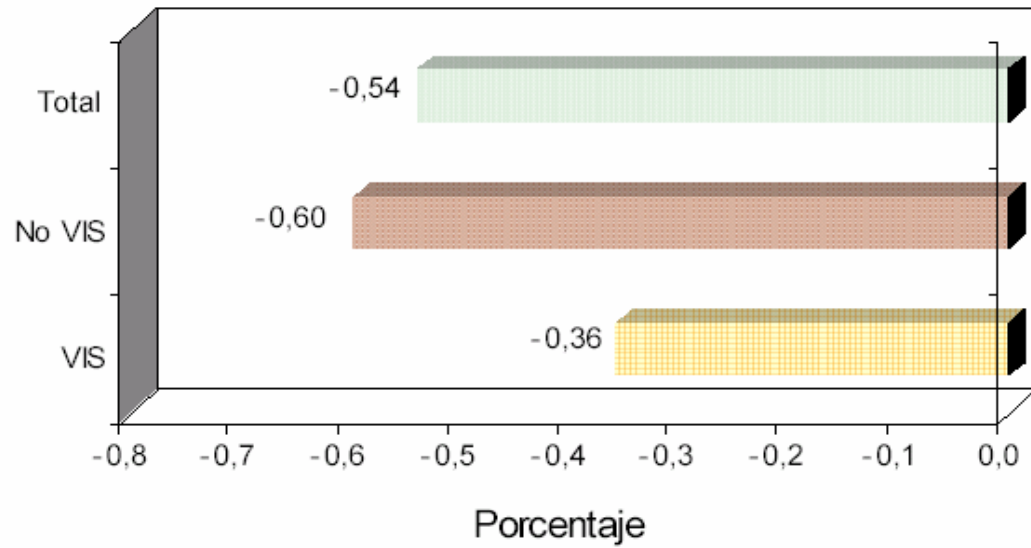
Gráfico 46
Variación anual de las unidades iniciadas según tipo de vivienda
II trimestre 2004 y II trimestre^P 2005



Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
^P Cifra provisional

Gráfico 47

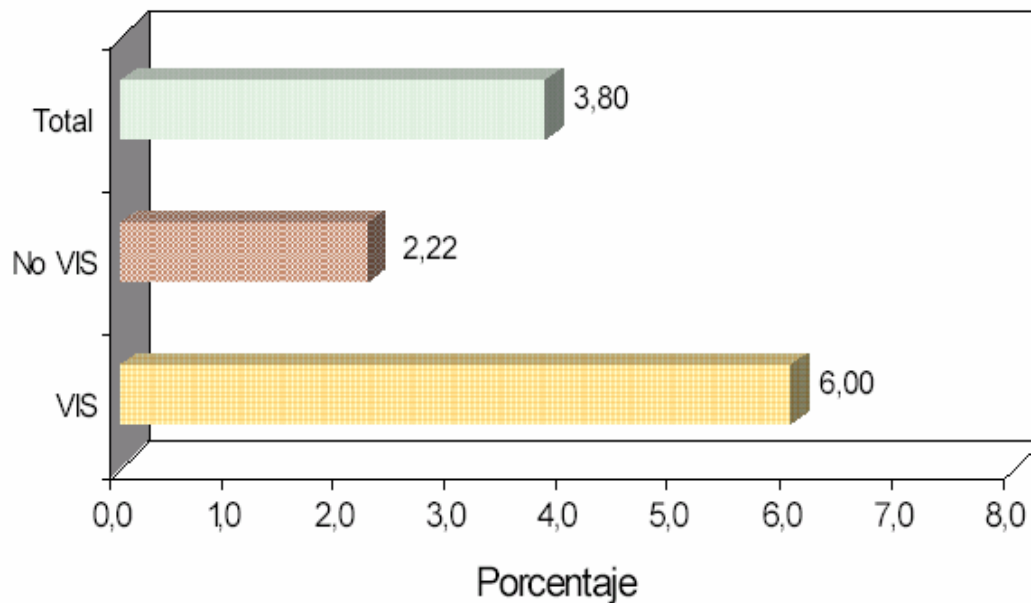
Variación doce meses del área iniciada según tipo de vivienda
Doce meses a junio de 2005



Fuente: DANE. Censo de Edificaciones

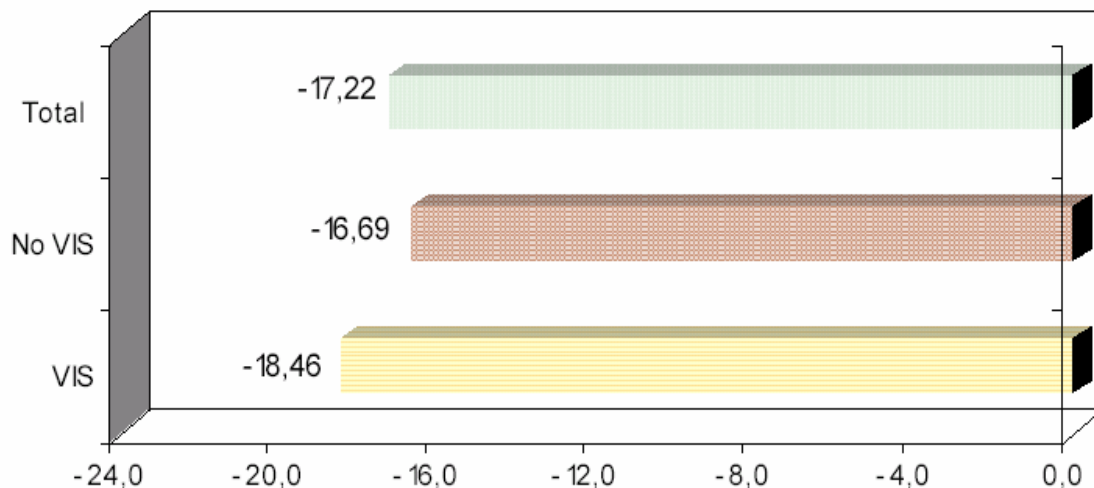
Gráfico 48

Variación doce meses de las unidades iniciadas según tipo de vivienda
Doce meses a junio de 2005



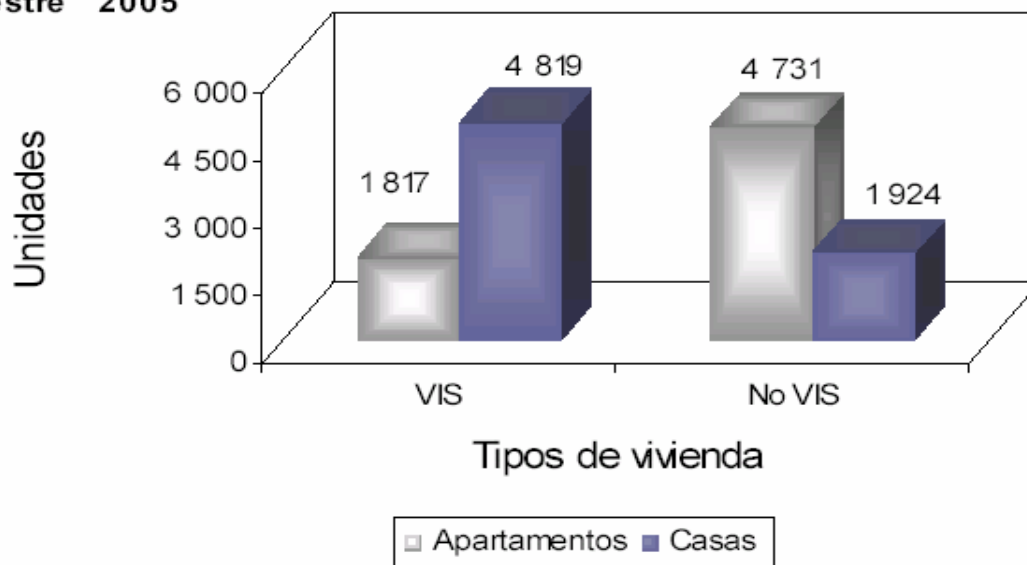
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones

Gráfico 49
Variación trimestral del área culminada según tipo de vivienda
II trimestre^P 2005 / I trimestre 2005



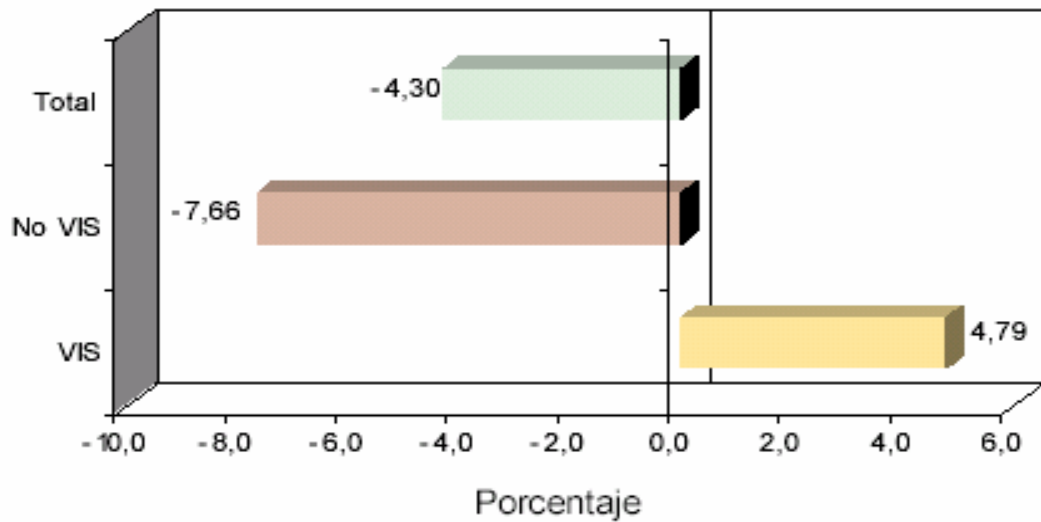
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
^P Cifra provisional

Gráfico 50
Número de unidades culminadas, según tipo de vivienda
II trimestre^P 2005



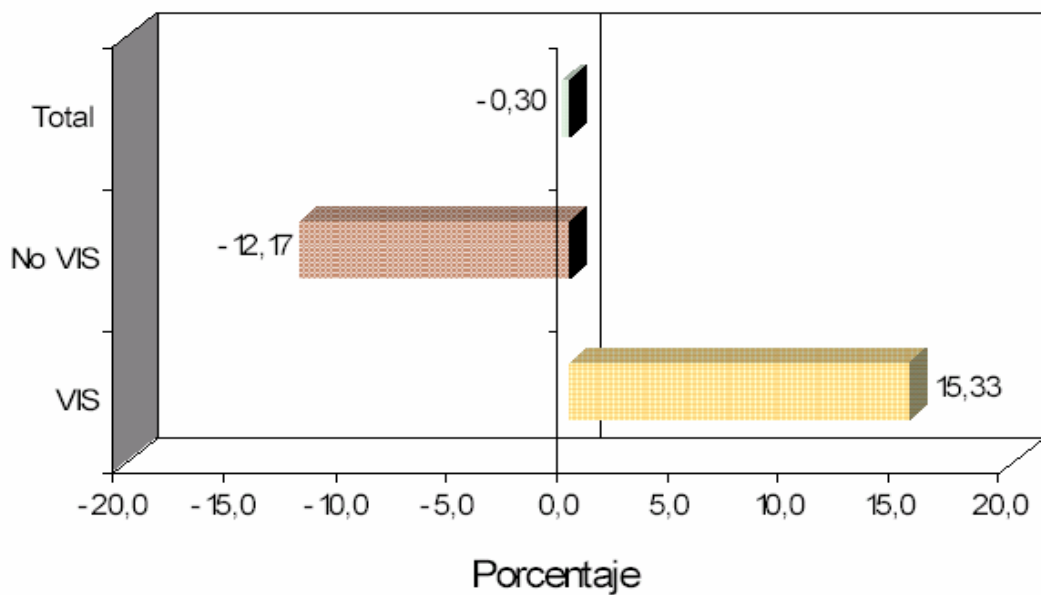
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
^P Cifra provisional

Gráfico 51
Variación anual del área culminada según tipo de vivienda
II trimestre 2004 y II trimestre^P 2005



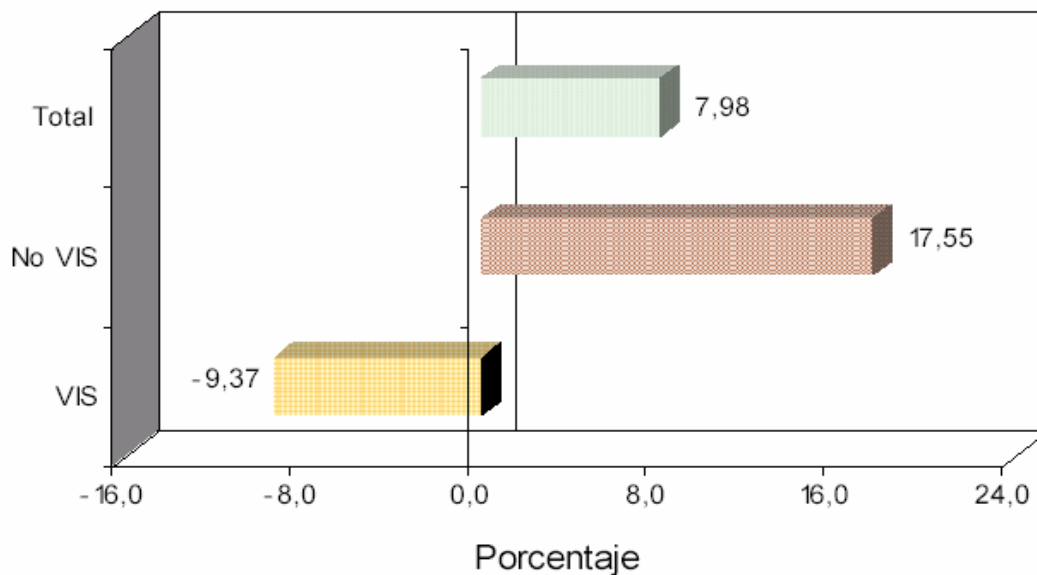
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
^P Cifra provisional

Gráfico 52
Variación anual de las unidades culminadas según tipo de vivienda
II trimestre 2004 y II trimestre^P 2005



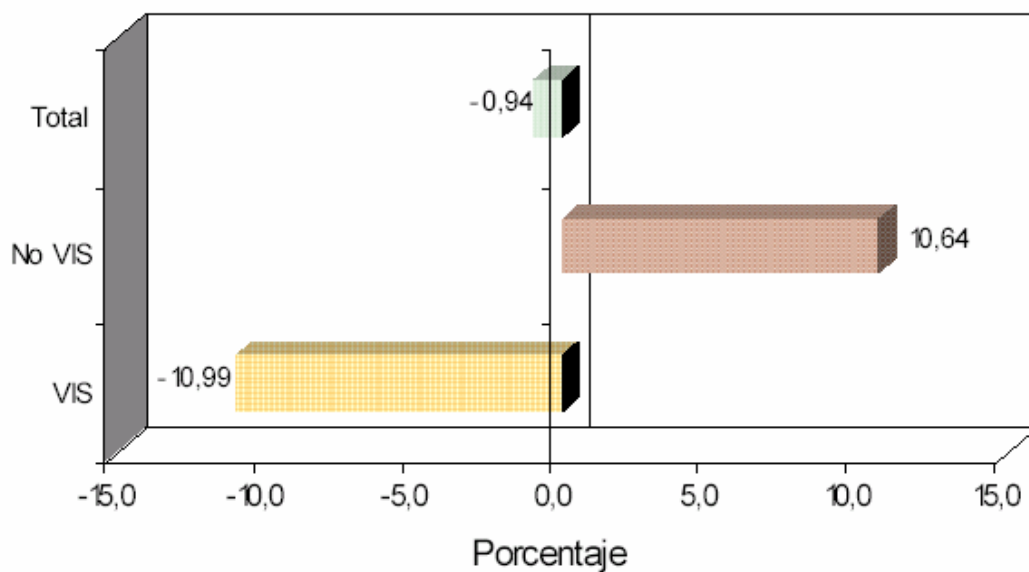
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
^P Cifra provisional

Gráfico 53
Variación doce meses del área culminada según tipo de vivienda
Doce meses a junio de 2005



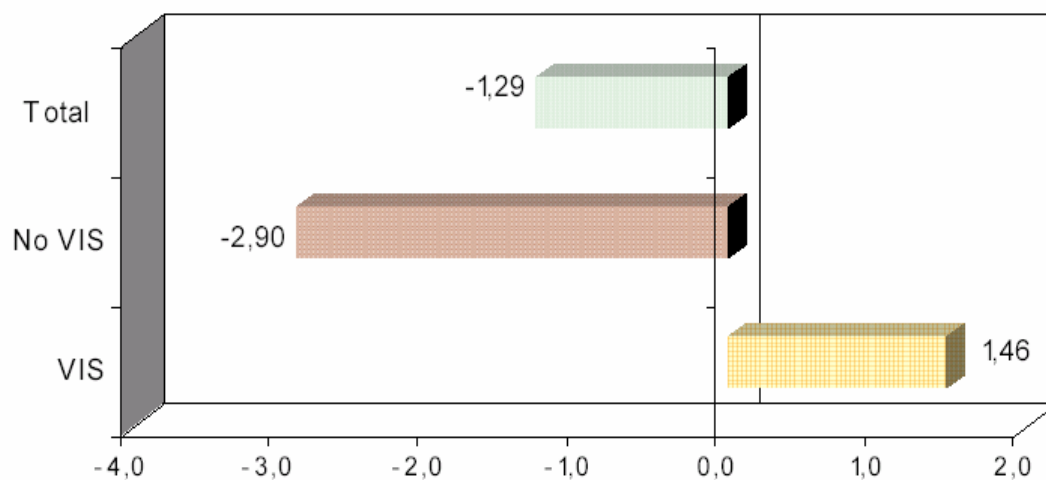
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones

Gráfico 54
Variación doce meses de las unidades culminadas según tipo de vivienda
Doce meses a junio de 2005



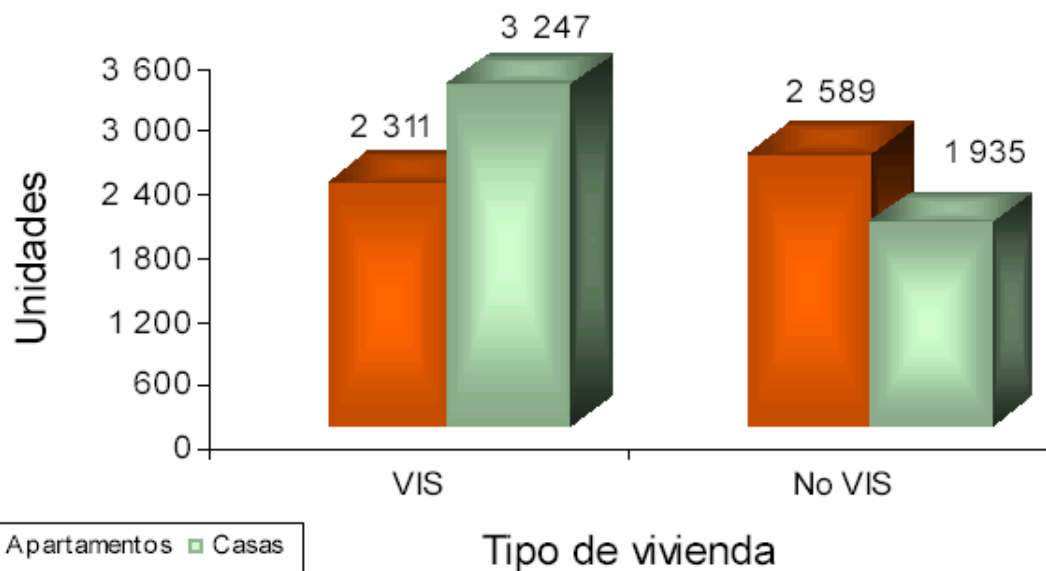
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones

Gráfico 55
Variación trimestral del área paralizada, según tipo de vivienda
II trimestre^P 2005 / II trimestre 2005



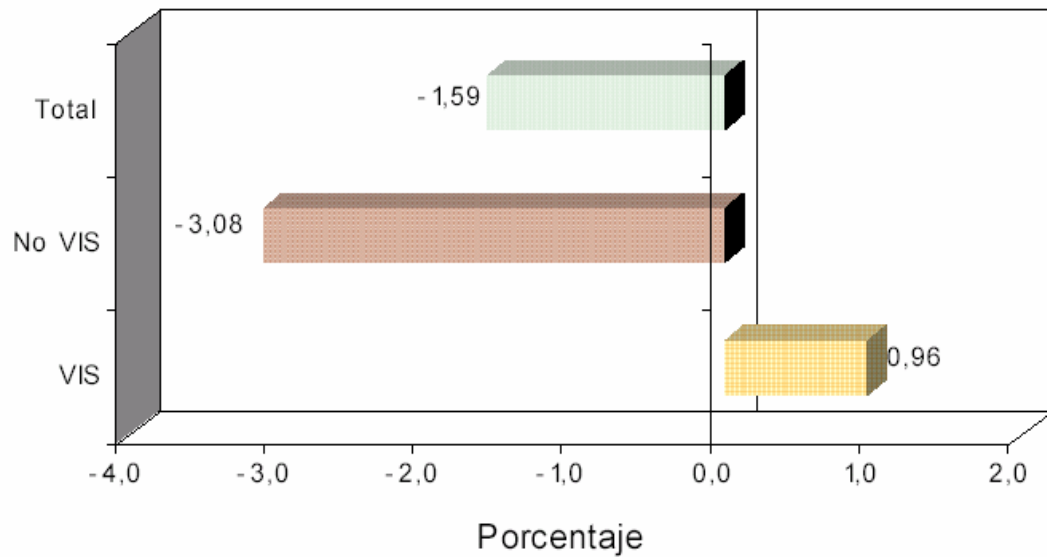
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
^P Cifra provisional

Gráfico 56
Número de unidades paralizadas, según tipo de vivienda
II trimestre^P 2005



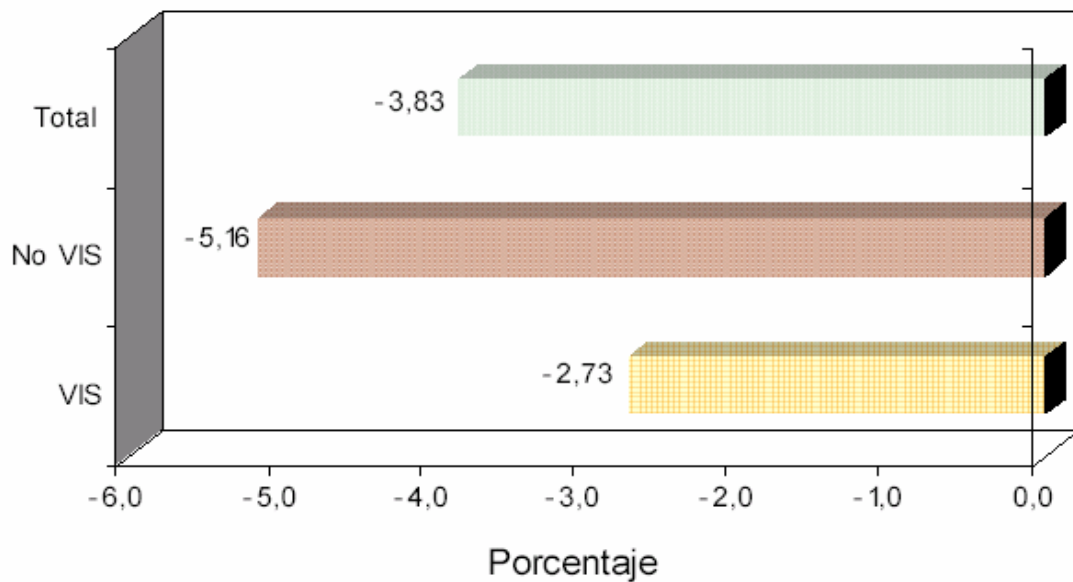
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
^P Cifra provisional

Gráfico 57
Variación anual del área paralizada según tipo de vivienda
II trimestre 2004 y II trimestre^P 2005



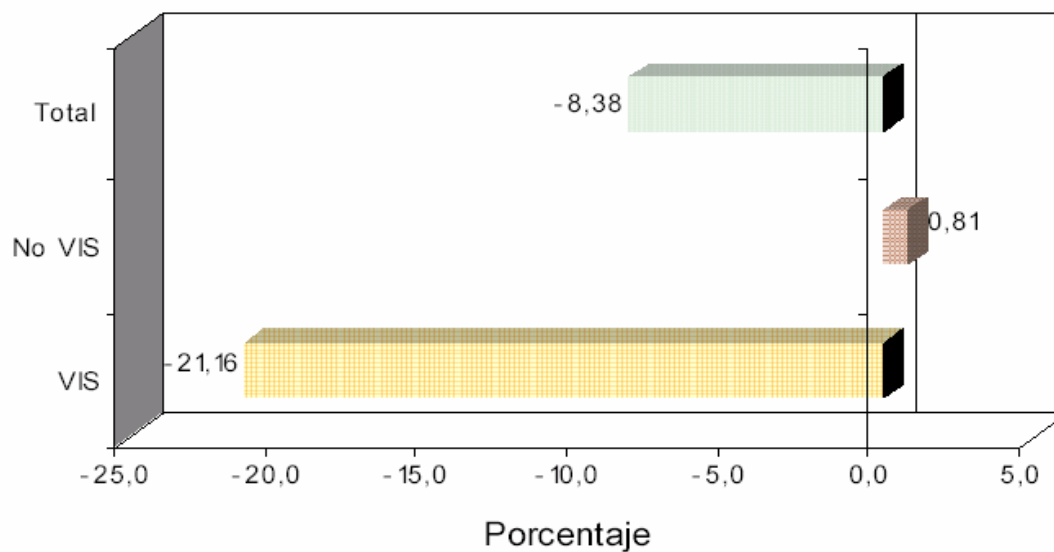
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
^P Cifra provisional

Gráfico 58
Variación anual de las unidades paralizadas según tipo de vivienda
II trimestre 2004 y II trimestre^P 2005



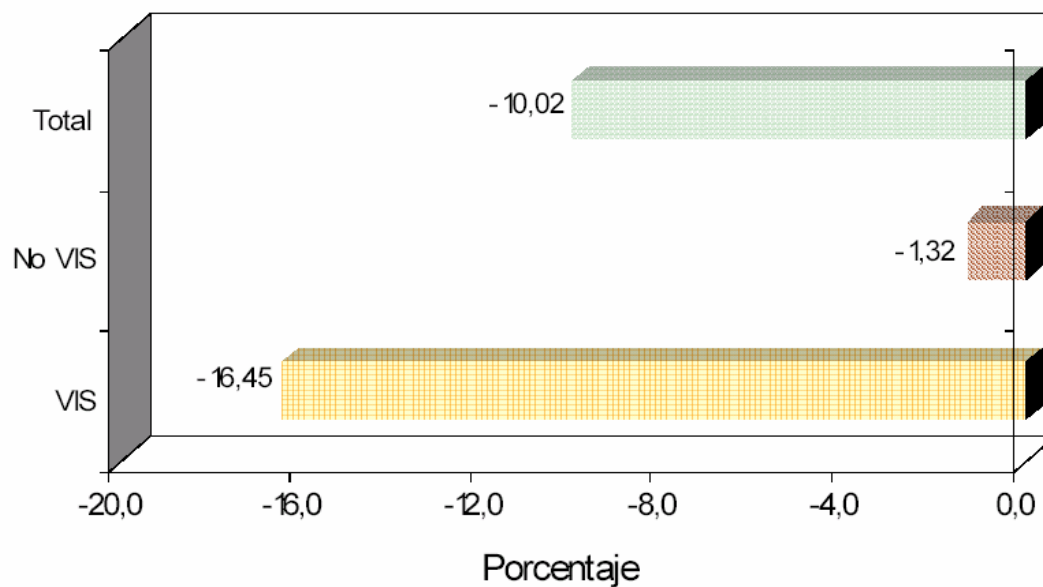
Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
^P Cifra provisional

Gráfico 59
Variación doce meses del área paralizada según tipo de vivienda
Doce meses a junio de 2005



Fuente: DANE. Censo de Edificaciones

Gráfico 60
Variación doce meses de las unidades paralizadas según tipo de vivienda
Doce meses a junio de 2005



Fuente: DANE. Censo de Edificaciones

Cuadro A1

Vivienda de Interés Social - VIS

Estructura general por estado de obra, según destino

Destinos	Área en proceso				Área que se paralizó			Metros cuadrados
	Total área		Reinicia proceso		Total área en proceso		Total área paralizada**	
	culminada*	Nueva	Continúa en proceso	Reinicia proceso	Nueva	Continúa paralizada		
Apartamentos	161 673	102 215	301 558	18 389	422 162	19 006	132 981	151 987
Casas	311 719	220 995	422 044	8 388	651 427	73 701	152 431	226 132
Total	473 392	323 210	723 602	26 777	1 073 589	92 707	285 412	378 119

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

* No incluye las obras que estando en todos los censos como inactivas, culminen actividad en el periodo intercensal .

** No incluye las obras que han presentado inactividad durante todos los censos

Cuadro A2

Vivienda de Interés Social - VIS

Estructura general por estado de obra, según destino

II trimestre 2005

Metros cuadrados

Destinos	Total área			Área en proceso			Área que se paralizó		
	Nueva culminada *	Nueva proceso	Total área en proceso	Reinicia proceso	Reinicia proceso	Total área en proceso	Nueva paralizada	Continúa paralizada	Total área paralizada **
Apartamentos	114 392	109 598	298 914	10 199	10 199	418 711	28 506	130 424	158 930
Casas	271 610	251 042	410 116	38 604	38 604	699 762	51 333	173 390	224 723
Total	386 002	360 640	709 030	48 803	48 803	1 118 473	79 839	303 814	383 653

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

* No incluye las obras que estando en todos los censos como inactivas, culminen actividad en el período intercensal.

** No incluye las obras que han presentado inactividad durante todos los censos

Cuadro A3

Variación trimestral del área censada para VIS, por estado de obra, según destinos

II trimestre 2005 / I trimestre 2005 Porcentajes

Destinos	Total área		Área en proceso		Área que se paralizó			
	culminada *	Nueva	Continúa en proceso	Reinicia proceso	Nueva paralizada	Continúa paralizada	Total área paralizada	
Apartamentos	-29,24	7,22	-0,88	-44,54	-0,82	49,98	-1,92	4,57
Casas	-12,87	13,60	-2,83	360,23	7,42	-30,35	13,75	-0,62
Total	-18,46	11,58	-2,01	82,26	4,18	-13,88	6,45	1,46

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

Cuadro A4

Contribución trimestral del área censada para VIS, por estado de obra, según destinos

II trimestre 2005 / I trimestre 2005

Puntos porcentuales

Destinos	Área en proceso			Área que se paralizó				
	Total área culminada	Total área en proceso		Nueva paralizada	Total área paralizada			
		Continúa en proceso	Reinicia proceso		Continúa paralizada	Nueva paralizada		
Apartamentos	-9,99	2,28	-0,37	-30,59	-0,32	10,25	-0,90	1,84
Casas	-8,47	9,30	-1,65	112,84	4,50	-24,13	7,34	-0,37
Total	-18,46	11,58	-2,01	82,26	4,18	-13,88	6,45	1,46

Fuente: DANE, Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

Cuadro A5**Vivienda Diferente de Interés Social - No VIS****Estructura general por estado de obra, según destino****I trimestre 2005**

Destinos	Total área culminada *			Área en proceso			Área que se paralizó			Metros cuadrados
	Nueva	Continúa en proceso	Reinicia proceso	Total área en proceso	Nueva	Continúa paralizada	Total área paralizada **			
Apartamentos	871 785	855 582	3 552 151	34 122	4 441 855	41 535	280 798	322 333		
Casas	234 437	250 576	816 473	27 907	1 094 956	66 521	257 477	323 998		
Total	1 106 222	1 106 158	4 368 624	62 029	5 536 811	108 056	538 275	646 331		

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

* No incluye las obras que estando en todos los censos como inactivas, culminen actividad en el período intercensal .

** No incluye las obras que han presentado inactividad durante todos los censos

Cuadro A6**Vivienda Diferente de Interés Social - No VIS****Estructura general por estado de obra, según destino****II trimestre 2005**

Destinos	Total área culminada *			Área en proceso			Área que se paralizó			Metros cuadrados
	Nueva	Continúa en proceso	Reinicia proceso	Total área en proceso	Nueva	Continúa paralizada	Total área paralizada **			
Apartamentos	628 492	1 037 320	3 828 015	44 109	4 909 444	59 183	262 383	321 566		
Casas	293 099	259 100	808 377	34 750	1 102 227	66 441	239 595	306 036		
Total	921 591	1 296 420	4 636 392	78 859	6 011 671	125 624	501 978	627 602		

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

* No incluye las obras que estando en todos los censos como inactivas, culminen actividad en el período intercensal .

** No incluye las obras que han presentado inactividad durante todos los censos

Cuadro A7

Variación trimestral del área censada para No VIS, por estado de obra, según destinos

Destinos	Total área culminada *			Área en proceso			Área que se paralizó			Porcentajes
	Nueva	Continúa en proceso	Renicia proceso	Total área en proceso	Nueva	Continúa paralizada	Total área paralizada			
Apartamentos	-27,91	21,24	7,77	29,27	10,53	42,49	-6,56	-0,24		
Casas	25,02	3,40	-0,99	24,52	0,66	-0,12	-6,95	-5,54		
Total	-16,69	17,20	6,13	27,13	8,58	16,26	-6,74	-2,90		

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

Cuadro A8

Contribución trimestral del área censada para No VIS, por estado de obra, según destinos

Destinos	Total área culminada			Área en proceso			Área que se paralizó			Puntos porcentuales
	Nueva	Continúa en proceso	Renicia proceso	Total área en proceso	Nueva	Continúa paralizada	Total área paralizada			
Apartamentos	-21,99	16,43	6,31	16,10	8,45	16,33	-3,42	-0,12		
Casas	5,30	0,77	-0,19	11,03	0,13	-0,07	-3,32	-2,78		
Total	-16,69	17,20	6,13	27,13	8,58	16,26	-6,74	-2,90		

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

Cuadro B1**Vivienda de Interés Social - VIS****Unidades, por estado de obra, según destino****I trimestre 2005**

Destinos	Unidades en proceso				Unidades paralizadas			Unidades paralizadas **
	Total unidades culminadas *	Nuevas	Continúan en proceso	Reinician proceso	Total unidades en proceso	Nuevas	Continúan paralizada	
Apartamentos	2 445	1 637	5 044	285	6 966	251	1 916	2 167
Casas	4 763	3 964	7 379	125	11 468	1 389	2 165	3 554
Total	7 208	5 601	12 423	410	18 434	1 640	4 081	5 721

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

* No incluye las obras que estando en todos los censos como inactivas, culminen actividad en el periodo intercensal .

** No incluye las obras que han presentado inactividad durante todos los censos

Cuadro B2**Vivienda de Interés Social - VIS****Unidades, por estado de obra, según destino****II trimestre P 2005**

Destinos	Unidades en proceso				Unidades paralizadas			Unidades paralizadas **
	Total unidades culminadas *	Nuevas	Continúan en proceso	Reinician proceso	Total unidades en proceso	Nuevas	Continúan paralizada	
Apartamentos	1 817	1 853	4 983	148	6 984	433	1 878	2 311
Casas	4 819	4 627	7 087	936	12 650	803	2 444	3 247
Total	6 636	6 480	12 070	1 084	19 634	1 236	4 322	5 558

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

* No incluye las obras que estando en todos los censos como inactivas, culminen actividad en el periodo intercensal .

** No incluye las obras que han presentado inactividad durante todos los censos

Cuadro B3**Variación trimestral de unidades para VIS, por estado de obra, según destinos**

Destinos	Unidades en proceso				Unidades paralizadas			Porcentajes
	Total unidades culminadas	Nuevas	Continúan en proceso	Reinician proceso	Total unidades en proceso	Nuevas	Continúan paralizada	
Apartamentos	-25,69	13,19	-1,21	-48,07	0,26	72,51	-1,98	6,65
Casas	1,18	16,73	-3,96	648,80	10,31	-42,19	12,89	-8,64
Total	-7,94	15,69	-2,84	164,39	6,51	-24,63	5,91	-2,85

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

Cuadro B4**Contribución trimestral de unidades para VIS, por estado de obra, según destinos**

Destinos	Unidades en proceso				Unidades paralizadas			Puntos porcentuales
	Total unidades culminadas	Nuevas	Continúan en proceso	Reinician proceso	Total unidades en proceso	Nuevas	Continúan paralizada	
Apartamentos	-8,71	3,86	-0,49	-33,41	0,10	11,10	-0,93	2,52
Casas	0,78	11,84	-2,35	197,80	6,41	-35,73	6,84	-5,37
Total	-7,94	15,69	-2,84	164,39	6,51	-24,63	5,91	-2,85

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

Cuadro B5**Vivienda Diferente de Interés Social - No VIS
Unidades, por estado de obra, según destino**

Destinos	Unidades en proceso					Unidades paralizadas			Unidades Total Unidades paralizadas **
	Total unidades culminadas *	Nuevas	Continúan en proceso	Reinician proceso	Total unidades en proceso	Nuevas	Continúan paralizada	Total Unidades paralizadas **	
Apartamentos	6 925	6 489	23 396	292	30 177	380	2 264	2 644	
Casas	1 608	1 636	5 485	145	7 266	460	1 562	2 022	
Total	8 533	8 125	28 881	437	37 443	840	3 826	4 666	

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

* No incluye las obras que estando en todos los censos como inactivas, culminen actividad en el período intercensal .

** No incluye las obras que han presentado inactividad durante todos los censos

Cuadro B6**Vivienda Diferente de Interés Social - No VIS
Unidades, por estado de obra, según destino**

Destinos	Unidades en proceso					Unidades paralizadas			Unidades Total Unidades paralizadas **
	Total unidades culminadas *	Nuevas	Continúan en proceso	Reinician proceso	Total unidades en proceso	Nuevas	Continúan paralizada	Total Unidades paralizadas **	
Apartamentos	4 731	8 416	25 751	322	34 489	427	2 162	2 589	
Casas	1 924	1 952	5 443	128	7 523	426	1 509	1 935	
Total	6 655	10 368	31 194	450	42 012	853	3 671	4 524	

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

* No incluye las obras que estando en todos los censos como inactivas, culminen actividad en el período intercensal .

** No incluye las obras que han presentado inactividad durante todos los censos

Cuadro B7

Variación trimestral de unidades para No VIS, por estado de obra, según destinos

II trimestre P 2005 / I trimestre 2005

Destinos	Unidades en proceso				Unidades paralizadas			Porcentajes
	Total unidades culminadas	Nuevas	Continúan en proceso	Reinician proceso	Total unidades en proceso	Nuevas	Continúan paralizada	
Apartamentos	-31,68	29,70	10,07	10,27	14,29	12,37	-4,51	-2,08
Casas	19,65	19,32	-0,77	-11,72	3,54	-7,39	-3,39	-4,30
Total	-22,01	27,61	8,01	2,97	12,20	1,55	-4,05	-3,04

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

Cuadro B8

Contribución trimestral del área censada para No VIS, por estado de obra, según destinos

II trimestre P 2005 / I trimestre 2005

Destinos	Unidades en proceso				Unidades paralizadas			Puntos porcentuales
	Total unidades culminadas	Nuevas	Continúan en proceso	Reinician proceso	Total unidades en proceso	Nuevas	Continúan paralizada	
Apartamentos	-25,71	23,72	8,15	6,86	11,52	5,60	-2,67	-1,18
Casas	3,70	3,89	-0,15	-3,89	0,69	-4,05	-1,39	-1,86
Total	-22,01	27,61	8,01	2,97	12,20	1,55	-4,05	-3,04

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

Cuadro C1

**Área en construcción para vivienda
por áreas urbanas y metropolitanas, según tipo de vivienda
I trimestre 2005**

Tipo de vivienda	Metros cuadrados															
	Bogotá		Medellin		Cali		B/quilla.		B/manga.		Pereira		Armenia		Total	
	AU		AM			AU		AU		AM		AU		AU		
VIS	450 490		270 503		109 235		96 549		90 678		43 633		12 501		1 073 589	
No VIS	2 769 542		1 420 989		606 548		284 231		309 868		96 894		48 739		5 536 811	
Total	3 220 032		1 691 492		715 783		380 780		400 546		140 527		61 240		6 610 400	

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

Cuadro C2

**Área en construcción para vivienda
por áreas urbanas y metropolitanas, según tipo de vivienda
II trimestre P 2005**

Tipo de vivienda	Metros cuadrados															
	Bogotá		Medellin		Cali		B/quilla.		B/manga.		Pereira		Armenia		Total	
	AU		AM			AU		AU		AM		AU		AU		
VIS	470 508		282 035		131 287		92 572		60 198		69 064		12 809		1 118 473	
No VIS	2 911 362		1 607 410		726 255		293 264		289 409		134 581		49 390		6 011 671	
Total	3 381 870		1 889 445		857 542		385 836		349 607		203 645		62 199		7 130 144	

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

Cuadro C3

Variación trimestral del área en construcción para vivienda por áreas urbanas y metropolitanas, según tipo de vivienda
II trimestre P 2005 / I trimestre 2005

Tipo de vivienda	Bogotá		Medellín		Cali		B/quilla.		B/manga.		Pereira		Armenia		Total	Porcentajes
	AU	AM	AU	AM	AU	AM	AU	AM	AU	AM	AU	AM	AU	AM		
VIS	4,44	4,26	20,19	-4,12	-33,61	58,28	2,46	4,18								
No VIS	5,12	13,12	19,74	3,18	-6,60	38,90	1,34	8,58								
Total	5,03	11,70	19,80	1,33	-12,72	44,92	1,57	7,86								

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

Cuadro C4

Contribución trimestral del área en construcción para vivienda por áreas urbanas y metropolitanas, según tipo de vivienda
II trimestre P 2005 / I trimestre 2005

Tipo de vivienda	Bogotá		Medellín		Cali		B/quilla.		B/manga.		Pereira		Armenia		Total	Puntos porcentuales
	AU	AM	AU	AM	AU	AM	AU	AM	AU	AM	AU	AM	AU	AM		
VIS	0,62	0,68	3,08	-1,04	-7,61	18,10	0,50	0,68								
No VIS	4,40	11,02	16,72	2,37	-5,11	26,82	1,06	7,18								
Total	5,03	11,70	19,80	1,33	-12,72	44,92	1,57	7,86								

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

Cuadro C5**Unidades en construcción para vivienda****por áreas urbanas y metropolitanas, según tipo de vivienda****I trimestre 2005**

Tipo de vivienda	Bogotá		Medellín		Cali		Biquilla.		B/manga.		Pereira		Armenia		Total
	AU	AM	AU	AM	AU	AM	AU	AM	AU	AM	AU	AM	AU	AM	
VIS	7 826	4 696	1 682	1 704	1 511	792	223	18 434							
No VIS	18 015	9 778	4 337	1 769	2 358	748	438	37 443							
Total	25 841	14 474	6 019	3 473	3 869	1 540	661	55 877							

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

Cuadro C6**Unidades en construcción para vivienda****por áreas urbanas y metropolitanas, según tipo de vivienda****II trimestre 2005**

Tipo de vivienda	Bogotá		Medellín		Cali		Biquilla.		B/manga.		Pereira		Armenia		Total
	AU	AM	AU	AM	AU	AM	AU	AM	AU	AM	AU	AM	AU	AM	
VIS	8 502	5 059	1 941	1 600	936	1 381	215	19 634							
No VIS	20 002	10 901	5 326	1 793	2 256	1 274	460	42 012							
Total	28 504	15 960	7 267	3 393	3 192	2 655	675	61 646							

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

Cuadro C7**Variación trimestral de unidades en construcción para vivienda por áreas urbanas y metropolitanas, según tipo de vivienda**

Tipo de vivienda	Bogotá		Medellín		Cali		Biquilla.		Bimanga.		Pereira		Armenia		Total	Porcentajes
	AU		AM		AU		AU		AM		AU		AU			
VIS	8,64		7,73		15,40		-6,10		-38,05		74,37		-3,59		6,51	
No VIS	11,03		11,48		22,80		1,36		-4,33		70,32		5,02		12,20	
Total	10,31		10,27		20,73		-2,30		-17,50		72,40		2,12		10,32	

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

Cuadro C8**Contribución trimestral de unidades en construcción para vivienda por áreas urbanas y metropolitanas, según tipo de vivienda**

Tipo de vivienda	Bogotá		Medellín		Cali		Biquilla.		Bimanga.		Pereira		Armenia		Total	Puntos porcentuales
	AU		AM		AU		AU		AM		AU		AU			
VIS	2,62		2,51		4,30		-2,99		-14,86		38,25		-1,21		2,15	
No VIS	7,69		7,76		16,43		0,69		-2,64		34,16		3,33		8,18	
Total	10,31		10,27		20,73		-2,30		-17,50		72,40		2,12		10,32	

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

Cuadro D1**Área iniciada para vivienda
por áreas urbanas y metropolitanas, según tipo de vivienda**

Tipo de vivienda	I trimestre 2005										Metros cuadrados						
	Bogotá		Medellín		Cali		B/quilla.		B/manga.		Pereira		Armenia		Total		
	AU	AM	AM	AU	AU	AU	AU	AM	AM	AU	AU	AU	AU				
VIS	157 003	55 944	18 446	39 119	24 549	20 579	7 570	323 210	No VIS	552 287	281 062	164 054	33 088	39 454	20 862	15 351	1 106 158
Total	709 290	337 006	182 500	72 207	64 003	41 441	22 921	1 429 368									

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

Cuadro D2**Área en construcción para vivienda
por áreas urbanas y metropolitanas, según tipo de vivienda**

Tipo de vivienda	II trimestre 2005										Metros cuadrados						
	Bogotá		Medellín		Cali		B/quilla.		B/manga.		Pereira		Armenia		Total		
	AU	AM	AM	AU	AU	AU	AU	AM	AM	AU	AU	AU	AU				
VIS	203 973	66 715	31 812	12 404	20 516	20 916	4 304	360 640	No VIS	509 341	402 402	201 188	42 185	56 305	68 735	16 264	1 296 420
Total	713 314	469 117	233 000	54 589	76 821	89 651	20 568	1 657 060									

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

Cuadro D3

Variación trimestral del área en construcción para vivienda por áreas urbanas y metropolitanas, según tipo de vivienda
II trimestre P 2005 / I trimestre 2005

Tipo de vivienda	Bogotá		Medellín		Cali		B/quilla.		B/manga.		Pereira		Armenia		Total
	AU		AM		AU		AU		AM		AU		AU		
VIS	29,92		19,25		72,46		-68,29		-16,43		1,64		-43,14		11,58
No VIS	-7,78		43,17		22,64		27,49		42,71		229,47		5,95		17,20
Total	0,57		39,20		27,67		-24,40		20,03		116,33		-10,27		15,93

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

Cuadro D4

Contribución trimestral del área en construcción para vivienda por áreas urbanas y metropolitanas, según tipo de vivienda
II trimestre P 2005 / I trimestre 2005

Tipo de vivienda	Bogotá		Medellín		Cali		B/quilla.		B/manga.		Pereira		Armenia		Total
	AU		AM		AU		AU		AM		AU		AU		
VIS	6,62		3,20		7,32		-37,00		-6,30		0,81		-14,25		2,62
No VIS	-6,05		36,01		20,35		12,60		26,33		115,52		3,98		13,31
Total	0,57		39,20		27,67		-24,40		20,03		116,33		-10,27		15,93

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

Cuadro D5**Unidades iniciadas para vivienda****por áreas urbanas y metropolitanas, según tipo de vivienda**

Tipo de vivienda	I trimestre 2005										Unidades Total				
	Bogotá		Medellín		Cali		Biquilla.		B/manga.			Pereira		Armenia	
	AU	AM	AU	AM	AU	AM	AU	AM	AU	AM		AU	AM	AU	AM
VIS	2 806	1 002	256	698	364	334	141	5 601							
No VIS	4 112	1 813	1 289	300	305	141	165	8 125							
Total	6 918	2 815	1 545	998	669	475	306	13 726							

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

Cuadro D6**Unidades en construcción para vivienda****por áreas urbanas y metropolitanas, según tipo de vivienda**

Tipo de vivienda	II trimestre 2005										Unidades Total				
	Bogotá		Medellín		Cali		Biquilla.		B/manga.			Pereira		Armenia	
	AU	AM	AU	AM	AU	AM	AU	AM	AU	AM		AU	AM	AU	AM
VIS	3 886	1 130	487	186	310	411	70	6 480							
No VIS	4 214	2 775	1 652	323	481	778	145	10 368							
Total	8 100	3 905	2 139	509	791	1 189	215	16 848							

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

Cuadro D7

Variación trimestral de unidades en construcción para vivienda por áreas urbanas y metropolitanas, según tipo de vivienda

II trimestre P 2005 / I trimestre 2005

Tipo de vivienda	Bogotá		Medellín		Cali		B/quilla.		B/manga.		Pereira		Armenia		Total	Porcentajes
	AU		AM		AU		AU		AM		AU		AU			
VIS	38,49		12,77		90,23		-73,35		-14,84		23,05		-50,35		15,69	
No VIS	2,48		53,06		28,16		7,67		57,70		451,77		-12,12		27,61	
Total	17,09		38,72		38,45		-49,00		18,24		150,32		-29,74		22,75	

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

Cuadro D8

Contribución trimestral de unidades en construcción para vivienda por áreas urbanas y metropolitanas, según tipo de vivienda

II trimestre P 2005 / I trimestre 2005

Tipo de vivienda	Bogotá		Medellín		Cali		B/quilla.		B/manga.		Pereira		Armenia		Total	Puntos porcentuales
	AU		AM		AU		AU		AM		AU		AU			
VIS	15,61		4,55		14,95		-51,30		-8,07		16,21		-23,20		6,40	
No VIS	1,47		34,17		23,50		2,30		26,31		134,11		-6,54		16,34	
Total	17,09		38,72		38,45		-49,00		18,24		150,32		-29,74		22,75	

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

Cuadro E1**Vivienda de Interés Social - VIS****Estructura general por estado de obra, según destino****II trimestre 2004**

Destinos	Total área culminada *			Área en proceso			Área que se paralizó			Metros cuadrados
	Nueva	Continúa en proceso	Reinicia proceso	Total área en proceso	Nueva	Continúa paralizada	Total área paralizada **			
Apartamentos	118 672	143 481	468 362	11 487	623 330	23 037	157 844	180 881		
Casas	249 681	197 019	415 050	10 628	622 697	46 824	152 286	199 110		
Total	368 353	340 500	883 412	22 115	1 246 027	69 861	310 130	379 991		

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

* No incluye las obras que estando en todos los censos como inactivas, culminen actividad en el período intercensal .

** No incluye las obras que han presentado inactividad durante todos los censos

Cuadro E2**Vivienda de Interés Social - VIS****Estructura general por estado de obra, según destino****II trimestre P 2005**

Destinos	Total área culminada *			Área en proceso			Área que se paralizó			Metros cuadrados
	Nueva	Continúa en proceso	Reinicia proceso	Total área en proceso	Nueva	Continúa paralizada	Total área paralizada **			
Apartamentos	114 392	109 598	298 914	10 199	418 711	28 506	130 424	158 930		
Casas	271 610	251 042	410 116	38 604	699 762	51 333	173 390	224 723		
Total	386 002	360 640	709 030	48 803	1 118 473	79 839	303 814	383 653		

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

* No incluye las obras que estando en todos los censos como inactivas, culminen actividad en el período intercensal .

** No incluye las obras que han presentado inactividad durante todos los censos

Cuadro E3**Variación anual del área censada para VIS, por estado de obra, según destinos****II trimestre P 2005 / II trimestre 2004**

Destinos	Total área culminada		Área en proceso			Área que se paralizó			Porcentajes
	Nueva	Reinicia proceso	Continúa en proceso	Reinicia proceso	Total área en proceso	Nueva	Continúa paralizada	Total área paralizada	
Apartamentos	-3,61	-23,61	-36,18	-11,21	-32,83	23,74	-17,37	-12,14	
Casas	8,78	27,42	-1,19	263,23	12,38	9,63	13,86	12,86	
Total	4,79	5,91	-19,74	120,68	-10,24	14,28	-2,04	0,96	

Fuente: DANE; cálculos Censo de Edificaciones

Cuadro E4**Contribución anual del área censada para VIS, por estado de obra, según destinos****II trimestre P 2005 / II trimestre 2004**

Destinos	Total área culminada		Área en proceso			Área que se paralizó			Puntos porcentuales
	Nueva	Reinicia proceso	Continúa en proceso	Reinicia proceso	Total área en proceso	Nueva	Continúa paralizada	Total área paralizada	
Apartamentos	-1,16	-9,95	-19,18	-5,82	-16,42	7,83	-8,84	-5,78	
Casas	5,95	15,87	-0,56	126,50	6,18	6,45	6,80	6,74	
Total	4,79	5,91	-19,74	120,68	-10,24 #	14,28	-2,04	0,96	

Fuente: DANE; cálculos Censo de Edificaciones

Cuadro E5

**Vivienda Diferente de Interés Social - No VIS
Estructura general por estado de obra, según destino
II trimestre 2004**

Destinos	Total área culminada *			Área en proceso			Área que se paralizó			Total área paralizada **
	Nueva	Continúa en proceso	Reinicia proceso	Total área en proceso	Nueva	Continúa paralizada	Total área paralizada **			
Apartamentos	705 744	1 077 947	2 833 497	20 281	3 931 725	43 280	312 047	355 327		
Casas	292 295	228 216	909 160	22 888	1 160 264	62 722	229 515	292 237		
Total	998 039	1 306 163	3 742 657	43 169	5 091 989	106 002	541 562	647 564		

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

* No incluye las obras que estando en todos los censos como inactivas, culminen actividad en el período intercensal .

** No incluye las obras que han presentado inactividad durante todos los censos

Cuadro E6

**Vivienda Diferente de Interés Social - No VIS
Estructura general por estado de obra, según destino
II trimestre P 2005**

Destinos	Total área culminada *			Área en proceso			Área que se paralizó			Total área paralizada **
	Nueva	Continúa en proceso	Reinicia proceso	Total área en proceso	Nueva	Continúa paralizada	Total área paralizada **			
Apartamentos	628 492	1 037 320	3 828 015	44 109	4 909 444	59 183	262 383	321 566		
Casas	293 098	259 100	808 377	34 750	1 102 227	66 441	239 595	306 036		
Total	921 591	1 296 420	4 636 392	78 859	6 011 671	125 624	501 978	627 602		

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

* No incluye las obras que estando en todos los censos como inactivas, culminen actividad en el período intercensal .

** No incluye las obras que han presentado inactividad durante todos los censos

Cuadro E7**Variación anual del área censada para No VIS, por estado de obra, según destinos**

Destinos	Área en proceso			Área que se paralizó			Porcentajes
	Total área culminada	Continúa en proceso	Reinicia proceso	Total área en proceso	Nueva	Continúa paralizada	
Apartamentos	-10,95	35,10	117,49	24,87	36,74	-15,92	-9,50
Casas	0,28	-11,09	51,83	-5,00	5,93	4,39	4,72
Total	-7,66	23,88	82,68	18,06	18,51	-7,31	-3,08

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

Cuadro E8**Contribución anual del área censada para No VIS, por estado de obra, según destinos**

Destinos	Área en proceso			Área que se paralizó			Puntos porcentuales
	Total área culminada	Continúa en proceso	Reinicia proceso	Total área en proceso	Nueva	Continúa paralizada	
Apartamentos	-7,74	26,57	55,20	19,20	15,00	-9,17	-5,21
Casas	0,08	-2,69	27,48	-1,14	3,51	1,86	2,13
Total	-7,66	23,88	82,68	18,06	18,51	-7,31	-3,08

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

Cuadro F1**Vivienda de Interés Social - VIS****Estructura general por estado de obra, según destino****II trimestre 2004**

Destinos	Total área culminada *	Área en proceso			Área que se paralizó			Unidades
		Nueva	Continúa en proceso	Reinicia proceso	Total área en proceso	Nueva paralizada	Continúa paralizada	
Apartamentos	1 813	2 145	7 055	187	9 387	351	2 424	2 775
Casas	3 941	3 594	6 120	166	9 880	758	2 181	2 939
Total	5 754	5 739	13 175	353	19 267	1 109	4 605	5 714

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

* No incluye las obras que estando en todos los censos como inactivas, culminen actividad en el periodo intercensal .

** No incluye las obras que han presentado inactividad durante todos los censos

Cuadro F2**Vivienda de Interés Social - VIS****Estructura general por estado de obra, según destino****II trimestre P 2005**

Destinos	Total área culminada *	Área en proceso			Área que se paralizó			Unidades
		Nueva	Continúa en proceso	Reinicia proceso	Total área en proceso	Nueva paralizada	Continúa paralizada	
Apartamentos	1 817	1 853	4 983	148	6 984 #	433	1 878	2 311
Casas	4 819	4 627	7 087	936	12 650 #	803	2 444	3 247
Total	6 636	6 480	12 070	1 084	19 634 #	1 236	4 322	5 558

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

* No incluye las obras que estando en todos los censos como inactivas, culminen actividad en el periodo intercensal .

** No incluye las obras que han presentado inactividad durante todos los censos

Cuadro F3**Variación anual de las unidades en proceso para VIS, por estado de obra, según destinos**

Destinos	Total área culminada		Área en proceso			Área que se paralizó			Porcentajes
	Nueva	Continúa en proceso	Reinicia proceso	Total área en proceso	Nueva	Continúa paralizada	Total área paralizada		
Apartamentos	0,22	-13,61	-29,37	-20,86	-25,60	23,36	-22,52	-16,72	
Casas	22,28	28,74	15,80	463,86	28,04	5,94	12,06	10,48	
Total	15,33	12,91	-8,39	207,08	1,90	11,45	-6,15	-2,73	

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

Cuadro F4**Contribución anual de las unidades en proceso para VIS, por estado de obra, según destinos**

Destinos	Total área culminada		Área en proceso			Área que se paralizó			Puntos porcentuales
	Nueva	Continúa en proceso	Reinicia proceso	Total área en proceso	Nueva	Continúa paralizada	Total área paralizada		
Apartamentos	0,07	-5,09	-15,73	-11,05	-12,47	7,39	-11,86	-8,12	
Casas	15,26	18,00	7,34	218,13	14,38	4,06	5,71	5,39	
Total	15,33	12,91	-8,39	207,08	1,90	11,45	-6,15	-2,73	

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

Cuadro F5

Vivienda Diferente de Interés Social - No VIS
Estructura general por estado de obra, según destino
II trimestre 2004

Destinos	Total área culminada *			Área en proceso			Área que se paralizó			Unidades
	Nueva	Continúa en proceso	Reinicia proceso	Total área en proceso	Nueva	Continúa paralizada	Total área paralizada **			
Apartamentos	5 727	7 598	19 480	175	27 253	383	2 506	2 889		
Casas	1 850	1 201	6 561	121	7 883	431	1 450	1 881		
Total	7 577	8 799	26 041	296	35 136	814	3 956	4 770		

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

* No incluye las obras que estando en todos los censos como inactivas, culminen actividad en el período intercensal .

** No incluye las obras que han presentado inactividad durante todos los censos

Cuadro F6

Vivienda Diferente de Interés Social - No VIS
Estructura general por estado de obra, según destino
II trimestre P 2005

Destinos	Total área culminada *			Área en proceso			Área que se paralizó			Unidades
	Nueva	Continúa en proceso	Reinicia proceso	Total área en proceso	Nueva	Continúa paralizada	Total área paralizada **			
Apartamentos	4 731	8 416	25 751	322	34 489 #	427	2 162	2 589		
Casas	1 924	1 952	5 443	128	7 523 #	426	1 509	1 935		
Total	6 655	10 368	31 194	450	42 012 #	853	3 671	4 524		

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

* No incluye las obras que estando en todos los censos como inactivas, culminen actividad en el período intercensal .

** No incluye las obras que han presentado inactividad durante todos los censos

Cuadro F7**Variación anual de las unidades en proceso para No VIS, por estado de obra, según destinos****II trimestre P 2005 / II trimestre 2004**

Destinos	Total área culminada	Área en proceso			Área que se paralizó			Porcentajes
		Nueva	Continúa en proceso	Reinicia proceso	Total área en proceso	Nueva	Continúa paralizada	
Apartamentos	-17,39	10,77	32,19	84,00	26,55	11,49	-13,73	-10,38
Casas	4,00	62,53	-17,04	5,79	-4,57	-1,16	4,07	2,87
Total	-12,17	17,83	19,79	52,03	19,57	4,79	-7,20	-5,16

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

Cuadro F8**Contribución anual de las unidades en proceso para No VIS, por estado de obra, según destinos****II trimestre P 2005 / II trimestre 2004**

Destinos	Total área culminada	Área en proceso			Área que se paralizó			Puntos porcentuales
		Nueva	Continúa en proceso	Reinicia proceso	Total área en proceso	Nueva	Continúa paralizada	
Apartamentos	-13,15	9,30	24,08	49,66	20,59	5,41	-8,70	-6,29
Casas	0,98	8,54	-4,29	2,36	-1,02	-0,61	1,49	1,13
Total	-12,17	17,83	19,79	52,03	19,57	4,79	-7,20	-5,16

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

Cuadro G1**Vivienda de Interés Social - VIS****Estructura general por estado de obra, según destino****Doce meses a junio 2004**

Destinos	Total área culminada *	Área en proceso			Área que se paralizó			Total área paralizada **
		Nueva	Continúa en proceso	Reinicia proceso	Total área en proceso	Nueva	Continúa paralizada	
Apartamentos	718 283	671 202	1 472 482	81 209	2 224 893	107 329	693 837	801 166
Casas	1 287 229	866 165	1 412 518	185 586	2 464 269	190 102	851 516	1 041 618
Total	2 005 512	1 537 367	2 885 000	266 795	4 689 162	297 431	1 545 353	1 842 784

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

* No incluye las obras que estando en todos los censos como inactivas, culminen actividad en el periodo intercensal .

** No incluye las obras que han presentado inactividad durante todos los censos

Cuadro G2**Vivienda de Interés Social - VIS****Estructura general por estado de obra, según destino****Doce meses a junio 2005**

Destinos	Total área culminada *	Área en proceso			Área que se paralizó			Total área paralizada **
		Nueva	Continúa en proceso	Reinicia proceso	Total área en proceso	Nueva	Continúa paralizada	
Apartamentos	703 236	441 438	1 385 522	50 142	1 877 102	90 536	552 434	664 921
Casas	1 114 377	1 090 441	1 687 841	68 931	2 847 213	208 252	605 259	787 898
Total	1 817 613	1 531 879	3 073 363	119 073	4 724 315	298 788	1 157 693	1 452 819

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

* No incluye las obras que estando en todos los censos como inactivas, culminen actividad en el periodo intercensal .

** No incluye las obras que han presentado inactividad durante todos los censos

Cuadro G3**Variación doce meses del área censada para VIS, por estado de obra, según destinos**

Destinos	Área en proceso				Área que se paralizó		Porcentajes
	Total área culminada	Nueva	Continúa en proceso	Reinicia proceso	Total área en proceso	Total área paralizada	
Apartamentos	-2,09	-34,23	-5,91	-38,26	-15,63	-15,65	-20,38
Casas	-13,43	25,89	19,49	-62,86	15,54	9,55	-28,92
Total	-9,37	-0,36	6,53	-55,37	0,75	0,46	-25,09

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

Cuadro G4**Contribución doce meses del área censada para VIS, por estado de obra, según destinos**

Destinos	Área en proceso				Área que se paralizó		Puntos porcentuales
	Total área culminada	Nueva	Continúa en proceso	Reinicia proceso	Total área en proceso	Total área paralizada	
Apartamentos	-0,75	-14,95	-3,01	-11,64	-7,42	-5,65	-9,15
Casas	-8,62	14,59	9,54	-43,72	8,17	6,10	-15,94
Total	-9,37	-0,36	6,53	-55,37	0,75	0,46	-25,09

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

Cuadro G5

Vivienda Diferente de Interés Social - No VIS
Estructura general por estado de obra, según destino
Doce meses a junio 2004

Destinos	Área en proceso				Área que se paralizó			Total área paralizada **
	Total área culminada *		Reinicia proceso		Total área en proceso		Nueva	
	Nueva	Continúa en proceso	Reinicia proceso	Total área en proceso	Continúa paralizada	Total área paralizada **		
Apartamentos	2 483 288	3 682 964	9 918 194	118 857	13 720 015	165 136	1 209 641	1 374 777
Casas	1 152 384	1 144 761	3 368 167	89 208	4 602 136	224 056	964 412	1 188 468
Total	3 635 672	4 827 725	13 286 361	208 065	18 322 151	389 192	2 174 053	2 563 245

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

* No incluye las obras que estando en todos los censos como inactivas, culminen actividad en el período intercensal .

** No incluye las obras que han presentado inactividad durante todos los censos

Cuadro G6

Vivienda Diferente de Interés Social - No VIS
Estructura general por estado de obra, según destino
Doce meses a junio 2005

Destinos	Área en proceso				Área que se paralizó			Total área paralizada **
	Total área culminada *		Reinicia proceso		Total área en proceso		Nueva	
	Nueva	Continúa en proceso	Reinicia proceso	Total área en proceso	Continúa paralizada	Total área paralizada **		
Apartamentos	3 003 330	3 670 855	14 062 776	188 322	17 921 953	258 278	1 086 032	1 344 310
Casas	1 270 376	1 128 056	3 175 092	127 717	4 430 865	277 131	962 612	1 239 743
Total	4 273 706	4 798 911	17 237 868	316 039	22 352 818	535 409	2 048 644	2 584 053

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

* No incluye las obras que estando en todos los censos como inactivas, culminen actividad en el período intercensal .

** No incluye las obras que han presentado inactividad durante todos los censos

Cuadro G7**Variación doce meses del área censada para No VIS, por estado de obra, según destinos**

Destinos	Área en proceso				Área que se paralizó		Porcentajes	
	Total área culminada	Nueva	Continúa en proceso	Reinicia proceso	Total área en proceso	Nueva		Continúa paralizada
Apartamentos	20,94	-0,33	41,79	58,44	30,63	56,40	-10,22	-2,22
Casas	10,24	-1,46	-5,73	43,17	-3,72	23,69	-0,19	4,31
Total	17,55	-0,60	29,74	51,89	22,00	37,57	-5,77	0,81

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

Cuadro G8**Contribución doce meses del área censada para No VIS, por estado de obra, según destinos**

Destinos	Área en proceso				Área que se paralizó		Puntos porcentuales	
	Total área culminada	Nueva	Continúa en proceso	Reinicia proceso	Total área en proceso	Nueva		Continúa paralizada
Apartamentos	14,30	-0,25	31,19	33,39	22,93	23,93	-5,69	-1,19
Casas	3,25	-0,35	-1,45	18,51	-0,93	13,64	-0,08	2,00

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

Cuadro H1**Vivienda de Interés Social - VIS****Estructura general por estado de obra, según destino****Doce meses a junio 2004**

Destinos	Total área culminada *			Área en proceso			Área que se paralizó			Unidades
	Nueva	Continúa en proceso	Reinicia proceso	Total área en proceso	Nueva	Continúa paralizada	Total área paralizada **			
Apartamentos	11 370	10 261	22 453	1 240	33 954	1 579	10 779	12 358		
Casas	22 085	15 158	23 085	1 959	40 202	2 909	10 342	13 251		
Total	33 455	25 419	45 538	3 199	74 156	4 488	21 121	25 609		

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

* No incluye las obras que estando en todos los censos como inactivas, culminen actividad en el período intercensal .

** No incluye las obras que han presentado inactividad durante todos los censos

Cuadro H2**Vivienda de Interés Social - VIS****Estructura general por estado de obra, según destino****Doce meses a junio 2005**

Destinos	Total área culminada *			Área en proceso			Área que se paralizó			Unidades
	Nueva	Continúa en proceso	Reinicia proceso	Total área en proceso	Nueva	Continúa paralizada	Total área paralizada **			
Apartamentos	10 921	7 382	21 999	738	30 119	1 302	8 125	9 427		
Casas	18 856	19 563	28 237	1 353	49 153	3 331	8 639	11 970		
Total	29 777	26 945	50 236	2 091	79 272	4 633	16 764	21 397		

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

* No incluye las obras que estando en todos los censos como inactivas, culminen actividad en el período intercensal .

** No incluye las obras que han presentado inactividad durante todos los censos

Cuadro H3**Variación doce meses de las unidades censadas para VIS, por estado de obra, según destinos****Junio 2005**

Destinos	Total área culminada	Área en proceso			Área que se paralizó			Porcentajes
		Nueva	Continúa en proceso	Reinicia proceso	Total área en proceso	Nueva	Continúa paralizada	
Apartamentos	-3,95	-28,06	-2,02	-40,48	-11,29	-17,54	-24,62	-23,72
Casas	-14,62	29,06	22,32	-30,93	22,27	14,51	-16,47	-9,67
Total	-10,99	6,00	10,32	-34,64	6,90	3,23	-20,63	-16,45

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

Cuadro H4**Contribución doce meses de las unidades censadas para VIS, por estado de obra, según destinos****Junio 2005**

Destinos	Total área culminada	Área en proceso			Área que se paralizó			Puntos porcentuales
		Nueva	Continúa en proceso	Reinicia proceso	Total área en proceso	Nueva	Continúa paralizada	
Apartamentos	-1,34	-11,33	-1,00	-15,69	-5,17	-6,17	-12,57	-11,45
Casas	-9,65	17,33	11,31	-18,94	12,07	9,40	-8,06	-5,00
Total	-10,99	6,00	10,32	-34,64	6,90	3,23	-20,63	-16,45

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

Cuadro H5**Vivienda Diferente de Interés Social - No VIS****Estructura general por estado de obra, según destino****Doce meses a junio 2004**

Destinos	Total área culminada *			Área en proceso			Área que se paralizó			Unidades
	Nueva	Continúa en proceso	Reinicia proceso	Total área en proceso	Nueva	Continúa paralizada	Total área paralizada **			
Apartamentos	20 727	27 624	69 809	1 029	98 462	1 415	9 770	11 185		
Casas	8 303	7 621	23 955	523	32 099	1 414	6 300	7 714		
Total	29 030	35 245	93 764	1 552	130 561	2 829	16 070	18 899		

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

* No incluye las obras que estando en todos los censos como inactivas, culminen actividad en el periodo intercensal .

** No incluye las obras que han presentado inactividad durante todos los censos

Cuadro H6**Vivienda Diferente de Interés Social - No VIS****Estructura general por estado de obra, según destino****Doce meses a junio 2005**

Destinos	Total área culminada *			Área en proceso			Área que se paralizó			Unidades
	Nueva	Continúa en proceso	Reinicia proceso	Total área en proceso	Nueva	Continúa paralizada	Total área paralizada **			
Apartamentos	23 300	28 151	93 726	1 465	123 342	2 190	8 832	11 022		
Casas	8 819	7 875	21 455	672	30 002	1 696	5 932	7 628		
Total	32 119	36 026	115 181	2 137	153 344	3 886	14 764	18 650		

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

* No incluye las obras que estando en todos los censos como inactivas, culminen actividad en el periodo intercensal .

** No incluye las obras que han presentado inactividad durante todos los censos

Cuadro H7**Variación doce meses de las unidades censadas para No VIS, por estado de obra, según destinos**

Destinos	Total área culminada	Área en proceso			Área que se paralizó			Porcentajes
		Nueva	Continúa en proceso	Reinicia proceso	Total área en proceso	Nueva	Continúa paralizada	
Apartamentos	12,41	1,91	34,26	42,37	25,27	54,77	-9,60	-1,46
Casas	6,21	3,33	-10,44	28,49	-6,53	19,94	-5,84	-1,11
Total	10,64	2,22	22,84	37,69	17,45	37,36	-8,13	-1,32

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

Cuadro H8**Contribución doce meses de las unidades censadas para No VIS, por estado de obra, según destinos**

Destinos	Total área culminada	Área en proceso			Área que se paralizó			Puntos porcentuales
		Nueva	Continúa en proceso	Reinicia proceso	Total área en proceso	Nueva	Continúa paralizada	
Apartamentos	8,86	1,50	25,51	28,09	19,06	27,39	-5,84	-0,86
Casas	1,78	0,72	-2,67	9,60	-1,61	9,97	-2,29	-0,46
Total	10,64	2,22	22,84	37,69	17,45	37,36	-8,13	-1,32

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

(Ver documento 90)

ESTADÍSTICAS DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN (DNP)

**INURBE y Fonvivienda.
Subsidios de vivienda otorgados.**

Año	No. de Subsidios	Monto Asignado (\$ millones corrientes)
1991	17.419	12.302
1992	40.144	35.837
1993	48.806	56.416
1994	73.436	96.128
1995	70.573	111.259
1996	49.465	89.295
1997	58.014	120.101
1998	19.791	46.915
1999	21.369	120.830
2000	22.108	126.737
2001	32.139	208.760
2002	15.018	109.267
2003	20.441	149.658
2004	36.763	256.079
Total	525.486	

Fuente: INURBE - Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Nota: A partir de 2003 los subsidios son asignados por Fonvivienda.

**Cajas de Compensación Familiar.
Subsidios de vivienda asignados.**

Año	No. Subsidios	Monto asignado (\$ millones corrientes)
1991-1994	59.741	
1995	33.227	60.082
1996	31.922	87.145
1997	39.694	141.750
1998	28.847	121.631
1999	20.374	98.908
2000	20.069	119.750
2001	32.139	208.760
2002	32.178	233.760
2003	24.840	163.126
2004	32.590	181.085
Total	355.621	

Fuente: Miinisterio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial . Supersubsidio

**Caja Promotora de Vivienda Militar.
Subsidios de vivienda asignados.**

Año	Suboficial y agente		Oficial	
	No. subsidios	Monto asignado (\$ millones corrientes)	No. subsidios	Monto asignado (\$ millones corrientes)
1995	4.097	23.826	200	3.887
1996	4.058	22.421	486	7.033
1997	3.120	20.924	350	6.571
1998	3.801	28.254	722	15.267
1999	5.150	45.579	461	11.022
2000	3.535	36.389	439	12.433
2001	3.530	40.157	443	13.703
2002	3.638	45.077	423	14.357
2003	4.534	60.669	507	18.470
2004	4.793	70.769	479	18.831
Total	40.256		4.510	

Fuente: Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y C.P.V.M.

Financiación de vivienda.

Total Nacional

TRIM.	No. de créditos			VIS/TOTAL	Valor (\$ corrientes)			VIS/TOTAL
	VIS	No VIS	Total		VIS	No VIS	Total	
95-I	6.126	20.621	26.747	23%	47.868	386.619	434.487	11%
95-II	7.313	16.696	24.009	30%	54.641	366.141	420.782	13%
95-III	8.449	18.363	26.812	32%	82.462	380.716	463.178	18%
95-IV	8.428	21.661	30.089	28%	89.023	467.593	556.616	16%
96-I	6.707	20.482	27.189	25%	65.740	451.396	517.136	13%
96-II	7.121	21.007	28.128	25%	69.686	497.196	566.882	12%
96-III	9.617	22.818	32.435	30%	91.225	673.108	764.333	12%
96-IV	12.524	26.863	39.387	32%	133.193	666.556	799.749	17%
97-I	9.062	18.702	27.764	33%	105.433	493.168	598.601	18%
97-II	9.064	21.006	30.070	30%	111.515	577.552	689.067	16%
97-III	8.577	21.509	30.086	29%	103.418	575.295	678.713	15%
97-IV	10.100	23.147	33.247	30%	125.097	636.973	762.070	16%
98-I	10.225	20.754	30.979	33%	123.642	604.781	728.423	17%
98-II	9.077	18.131	27.208	33%	118.900	498.492	617.392	19%
98-III	10.458	13.627	24.085	43%	141.802	370.936	512.738	28%
98-IV	7.998	12.800	20.798	38%	106.286	340.802	447.088	24%
99-I	6.076	7.955	14.031	43%	85.597	229.919	315.516	27%
99-II	4.626	4.949	9.575	48%	62.305	141.450	203.755	31%
99-III	3.706	5.105	8.811	42%	47.302	137.017	184.319	26%
99-IV	4.621	5.567	10.188	45%	50.415	123.373	173.788	29%
00-I	4.611	1.689	6.300	73%	82.214	55.566	137.780	60%
00-II	7.029	3.199	10.228	69%	101.176	104.230	205.406	49%
00-III	7.033	3.512	10.545	67%	108.643	110.119	218.762	50%
00-IV	8.707	4.878	13.585	64%	93.093	117.356	210.449	44%
01-I	4.875	5.566	10.441	47%	71.287	143.873	215.160	33%
01-II	5.007	4.481	9.488	53%	70.279	125.172	195.451	36%
01-III	4.469	4.061	8.530	52%	59.021	109.432	168.453	35%
01-IV	5.571	4.159	9.730	57%	75.583	111.374	186.957	40%
02-I	6.284	3.780	10.064	62%	90.919	126.543	217.462	42%
02-II	7.017	4.971	11.988	59%	114.334	176.218	290.552	39%
02-III	7.583	5.488	13.071	58%	120.972	179.936	300.908	40%
02-IV	8.336	4.848	13.184	63%	136.515	154.427	290.942	47%
03-I	7.954	5.218	13.172	60%	124.700	158.310	283.063	44%
03-II	6.631	4.938	11.569	57%	109.835	164.630	274.465	40%
03-III	6.959	5.207	12.166	57%	114.917	180.254	295.171	39%
03-IV	6.007	5.255	11.262	53%	100.243	184.579	284.822	35%
04-I	5.941	4.942	10.883	55%	101.980	183.399	285.379	36%
04-II	4.611	5.332	9.943	46%	86.391	201.873	288.264	30%
04-III	5.284	6.697	11.981	44%	105.741	259.778	365.519	29%
04-IV	5.517	6.628	12.145	45%	113.512	257.651	371.163	31%

Fuente: DANE

Saldo cartera hipotecaria (miles de millones)

Año	TRIMESTRE			
	I	II	III	IV
Bruta				
1995	5.725	6.231	6.687	7.265
1996	7.855	8.528	9.286	9.977
1997	10.653	11.439	12.254	13.219
1998	14.135	14.941	15.725	16.377
1999	16.609	16.023	15.900	16.005
2000	14.284	14.323	13.369	12.853
2001	12.825	12.869	12.672	12.405
2002	12.106	11.734	11.502	10.915
Vencida				
1995	194	217	228	251
1996	292	336	390	468
1997	570	676	758	849
1998	1.009	1.063	1.265	1.596
1999	2.200	2.081	2.387	3.014
2000	2.162	1.720	2.457	2.537
2001	2.718	2.564	2.715	2.660
2002	2.726	2.799	2.755	2.688
Provisión				
1995	15	17	20	23
1996	26	25	29	31
1997	39	47	53	66
1998	81	89	109	170
1999	208	236	258	372
2000	325	322	512	523
2001	548	614	814	1.085
2002	1.039	1.059	1.067	1.107

Fuente: Superintendencia Bancaria

**Bienes Recibidos en Pago
Entidades Afiliadas al ICAV**

Viviendas	2000		2001		2002		Var. % 01/00		Var. % 02/01	
	Número	Valor	Número	Valor	Número	Valor	Número	Valor	Número	Valor
Recibidas	8.627	453.037	7.116	376.540	9.402	385.721	-17,5%	-16,9%	32,1%	2,4%
Vendidas	5.817	286.353	7.445	380.043	8.678	394.255	28,0%	32,7%	16,6%	3,7%

Fuente: ICAV

Número y monto de créditos aprobados
(\$ millones corrientes)

Año aprobación	No. de créditos	Monto aprobado
1996	8.664	123.153
1997	8.088	135.160
1998	12.569	236.207
1999	11.626	269.806
2000	12.248	320.238
2001	7.104	159.190
2002	8.118	256.696
Total	68.417	

Fuente: FNA.

Licencias de Construcción

77 municipios

AÑO	MES	Area aprobada (M2)			Número de Unidades		VIS/TOTAL
		VIS	No VIS	Total	VIS	No VIS	
2003	Enero	127.862	609.140	737.002	1.906	5.013	28%
	Febrero	117.644	553.400	671.044	2.291	4.874	32%
	Marzo	119.222	533.359	652.581	1.957	5.143	28%
	Abril	208.727	628.411	837.138	3.505	6.355	36%
	Mayo	244.613	749.538	994.151	3.411	6.947	33%
	Junio	95.398	508.344	603.742	1.719	4.335	28%
	Julio	201.659	743.564	945.223	3.069	6.356	33%
	Agosto	145.059	698.919	843.978	2.099	5.479	28%
	Septiembre	167.691	629.990	797.681	2.843	5.435	34%
	Octubre	204.732	850.037	1.054.769	2.540	6.868	27%
	Noviembre	206.064	709.338	915.402	2.738	5.257	34%
	Diciembre	299.946	711.316	1.011.262	4.474	5.562	45%
2004	Enero	80.411	624.377	704.788	1.357	4.999	21%
	Febrero	184.559	457.871	642.430	2.688	3.698	42%
	Marzo	141.545	718.216	859.761	2.595	5.318	33%
	Abril	260.477	587.018	847.495	3.689	4.364	46%
	Mayo	165.247	610.185	775.432	3.512	4.950	42%
	Junio	145.803	583.322	729.125	2.494	4.287	37%
	Julio	216.073	548.235	764.308	4.275	4.163	51%
	Agosto	206.138	532.661	738.799	3.061	4.711	39%
	Septiembre	240.979	661.153	902.132	4.869	5.298	48%
	Octubre	179.348	550.906	730.254	4.069	5.020	45%
	Noviembre	127.290	610.180	737.470	2.653	4.496	37%
	Diciembre	83.475	677.792	761.267	1.512	6.224	20%

Fuente: DANE.

Censo de Edificaciones: Obras en proceso

Total Nacional, 5 áreas urbanas y 2 metropolitanas

TRIM	M2		VIS/TOTAL	Número de Unidades		VIS/TOTAL
	VIS	No VIS		VIS	No VIS	
2001-II	1.014.026	1.086.208	48,3%	18.047	8.543	67,9%
2001-III	1.315.974	1.112.452	54,2%	24.363	9.243	72,5%
2001-IV	1.277.183	1.275.768	50,0%	23.199	10.606	68,6%
2002-I	1.460.258	1.572.544	48,1%	25.240	13.157	65,7%
2002-II	1.703.409	1.869.360	47,7%	30.356	15.171	66,7%
2002-III	1.821.586	2.274.641	44,5%	32.152	17.989	64,1%
2002-IV	1.579.360	2.725.230	36,7%	27.632	21.612	56,1%
2003-I	1.535.233	2.926.230	34,4%	25.554	22.591	53,1%
2003-II	1.331.937	3.299.581	28,8%	22.174	24.418	47,6%
2003-III	1.265.906	3.975.039	24,2%	20.727	28.844	41,8%
2003-IV	1.096.125	4.604.880	19,2%	17.481	33.004	34,6%
2004-I	1.155.561	4.575.786	20,2%	18.141	32.594	35,8%
2004-II	1.246.027	5.092.973	19,7%	19.763	35.144	36,0%
2004-III	1.278.965	5.331.891	19,3%	20.488	36.429	36,0%
2004-IV	1.253.288	5.472.445	18,6%	20.716	37.460	35,6%

Fuente: DANE.

Censo de Edificaciones: Obras iniciadas

Total Nacional, 5 áreas urbanas y 2 metropolitanas

Trimestre	M2				Número de Unidades			
	VIS	No VIS	Total	VIS/total	VIS	No VIS	Total	VIS/total
2001-II	252.574	283.069	535.643	47%	4.460	2.804	7.264	61%
2001-III	449.291	248.024	697.315	64%	8.750	2.148	10.898	80%
2001-IV	408.136	394.001	802.137	51%	7.494	3.391	10.885	69%
2002-I	527.814	444.017	971.831	54%	9.614	3.839	13.453	71%
2002-II	544.636	520.836	1.065.472	51%	10.018	4.231	14.249	70%
2002-III	687.432	766.263	1.453.695	47%	11.559	6.020	17.579	66%
2002-IV	491.618	957.679	1.449.297	34%	8.335	8.021	16.356	51%
2003-I	413.902	669.331	1.083.233	38%	6.407	5.047	11.454	56%
2003-II	332.594	831.783	1.164.377	29%	5.974	6.291	12.265	49%
2003-III	437.264	1.229.226	1.666.490	26%	7.138	9.265	16.403	44%
2003-IV	321.006	1.267.781	1.588.787	20%	5.291	9.583	14.874	36%
2004-I	438.597	1.024.555	1.463.152	30%	7.251	7.598	14.849	49%
2004-II	340.500	1.306.163	1.646.663	21%	5.739	8.799	14.538	39%
2004-III	493.011	1.198.596	1.691.607	29%	8.477	8.654	17.131	49%
2004-IV	355.018	1.197.737	1.552.755	23%	6.399	8.879	15.278	42%

Fuente DANE

Déficit de vivienda en la zonas Urbanas, 2002 - 2003		2002	%	2003	%
Hogares		7.596.205	100%	7.732.166	100%
Hogares sin carencias		5.223.457	68,8%	5.398.821	69,8%
Total Déficit (3)=(1)+(2)		2.372.748	31,2%	2.333.345	30,2%
Déficit Cuantitativo (1)		1.496.095	19,7%	1.531.237	19,8%
Hogares que Cohabitan		1.318.383	17,4%	1.368.258	17,7%
Hogares sin Acueducto, sin alcantarillado y sin paredes adecuadas		39.494	0,5%	27.596	0,4%
Hogares sin Acueducto, sin alcantarillado y con pisos en tierra		29.121	0,4%	15.712	0,2%
Hogares sin Acueducto, sin alcantarillado, sin paredes adecuadas y con pisos en tierra		0	0,0%	0	0,0%
Hogares sin alcantarillado sin y paredes adecuadas		49.997	0,7%	38.643	0,5%
Hogares sin alcantarillado y con pisos en tierra		59.100	0,8%	81.028	1,0%
Hogares sin alcantarillado, sin paredes adecuadas y con pisos en tierra		0	0,0%	0	0,0%
Déficit Cualitativo (2)		876.653	11,5%	802.108	10,4%

Fuente: DANE, ECH III trimestre 2002 - 2003. Stock de vivienda. Cálculos: DNP - DDUPA - SVDU

(Ver documento91)

ESTADISTICAS ICAV



COBERTURA DE INFLACIÓN PARA CRÉDITOS DE VIVIENDA

FUENTE: FOGAFIN

SISTEMA FINANCIERO	
Fecha de corte	20-Jun-05
Número de operaciones presentadas	20.621
Número de operaciones aprobadas	19.490
Monto aprobado (millones)	\$ 493.496,00
Valor promedio por operación (millones)	\$ 25,3

FUENTE: ENTIDADES AFILIADAS AL ICAV

ENTIDADES ICAV	
2004	
Enero	934
Febrero	770
Marzo	833
Abril	763
Mayo	716
Junio	613
Julio	599
Agosto	634
Septiembre	597
Octubre	499
Noviembre	453
Diciembre	520
Acumulado ICAV (2003 + 2004)	17.759
2005	
Enero	400
Febrero	316
Marzo	196
Abril	200

Mayo	184
Junio	
Julio	
Agosto	
Septiembre	
Octubre	
Noviembre	
Diciembre	
Acumulado ICAV (2003+2004+2005)	19.055



**CUENTAS DE AHORRO PARA EL FOMENTO DE LA CONSTRUCCIÓN -
AFC-**

MES	ENTIDADES AFILIADAS AL ICAV		ICAV + BBVA	
	NUMERO	SALDO (MILLONES \$)	NUMERO	SALDO (MILLONES \$)
2003			2003	
ENERO	9.785	15.881	12.535	19.196
FEBRERO	10.448	17.353	13.256	20.571
MARZO	10.878	18.875	13.774	22.617
ABRIL	11.373	18.818	14.352	22.968
MAYO	11.791	19.649	14.853	24.301
JUNIO	12.165	20.975	15.289	26.015
JULIO	12.405	23.662	15.657	28.640
AGOSTO (1)	14.790	24.412	18.143	29.620
SEPTIEMBRE	15.566	25.165	19.051	30.010
OCTUBRE	16.257	25.667	19.882	30.905
NOVIEMBRE	16.662	26.448	20.411	32.184
DICIEMBRE	17.198	29.252	21.042	35.093
2004			2004	
ENERO	17.774	29.512	21.708	35.296
FEBRERO	18.318	30.866	22.378	37.852
MARZO	19.277	32.677	23.462	40.902
ABRIL	19.894	34.956	24.194	42.976

MAYO	21.087	35.896	25.500	44.765
JUNIO	21.698	36.773	26.264	45.647
JULIO	22.670	37.968	27.363	48.217
AGOSTO	23.344	39.232	28.178	49.601
SEPTIEMBRE	23.745	38.630	28.757	48.403
OCTUBRE	24.322	40.696	29.472	51.368
NOVIEMBRE	25.265	42.277	30.505	52.903
DICIEMBRE	25.692	44.624	31.030	55.907
2005		2005		
ENERO	26.090	44.039	31.549	55.673
FEBRERO	26.551	45.821	32.120	57.675
MARZO (2)	28.080	60.116	33.795	72.286
ABRIL	28.710	60.213	34.521	74.087
MAYO	29.468	60.240	35.364	73.569
JUNIO	30.364	61.905	36.393	75.447
JULIO	31.074	62.131	37.190	75.281
AGOSTO				
SEPTIEMBRE				
OCTUBRE				
NOVIEMBRE				
DICIEMBRE				

- (1) Davivienda ajustó el número de sus cuentas AFC
(2) Davivienda ajustó el saldo de sus cuentas AFC



**CUENTAS DE AHORRO
PROGRAMADO**

MES	VIS		DIFERENTE DE VIS	
	NÚMERO	SALDO (MILLONES \$)	NÚMERO	SALDO (MILLONES \$)
2002				
ENERO	309.370	161.391	-	-

FEBRERO	323.404	168.529		
MARZO	328.171	177.061	-	-
ABRIL	339.912	185.836	-	-
MAYO	350.046	195.494	-	-
JUNIO	359.506	199.225	-	-
JULIO	365.159	205.985	-	-
AGOSTO	369.179	207.743	-	-
SEPTIEMBRE	381.028	207.617	-	-
OCTUBRE	383.731	202.122	-	-
NOVIEMBRE	394.008	195.421	-	-
DICIEMBRE	404.525	193.926	-	-
2003				
ENERO	399.255	192.748	-	-
FEBRERO	414.966	197.008	-	-
MARZO	419.973	196.256	-	-
ABRIL	434.695	201.998	-	-
MAYO	438.502	199.254	-	-
JUNIO	440.176	198.127	-	-
JULIO	428.326	195.913	-	-
AGOSTO	428.436	193.688	-	-
SEPTIEMBRE	428.671	190.135	-	-
OCTUBRE	416.450	182.505	-	-
NOVIEMBRE	419.425	181.623	-	-
DICIEMBRE	414.128	182.193		
2004				
ENERO	416.463	182.256	-	-
FEBRERO	421.064	184.501	-	-
MARZO	423.959	180.919	-	-
ABRIL	421.691	180.975	-	-
MAYO	426.071	181.701	-	-
JUNIO	431.510	181.379	-	-
JULIO	432.292	180.041	-	-
AGOSTO	458.961	179.681	-	-
SEPTIEMBRE	441.719	179.855	-	-
OCTUBRE	436.275	172.227	-	-
NOVIEMBRE	439.006	168.939	-	-
DICIEMBRE	440.089	165.868		
2005				
ENERO	540.621	171.728	-	-

FEBRERO	543.051	173.366	-	-
MARZO	523.812	172.085	-	-
ABRIL	514.466	173.033	-	-
MAYO	519.009	165.644	-	-
JUNIO*	521.813	165.784	-	-
JULIO	516.329	167.431	-	-
AGOSTO			-	-
SEPTIEMBRE			-	-
OCTUBRE			-	-
NOVIEMBRE			-	-
DICIEMBRE				

(1) Colmena convirtió las cuentas diferentes de VIS en cuentas de ahorro normales

* El incremento en el número de cuentas se debe a ajustes de Davivienda para todo el año.



ENTIDADES AFILIADAS AL ICAV

OPERACIONES DE LEASING HABITACIONAL OTORGADAS

	ACUERDOS DE CARTERA		NUEVAS OPERACIONES		TOTAL	
	No	Millones	No	Millones	No	Millones
2003						
Ago-03	33	1.678	0	0	33	1.678
Sep-03	59	2.770	7	326	66	3.097
Oct-03	93	4.050	15	1.144	108	5.194
Nov-03	95	4.084	18	1.383	113	5.467
Dic-03	85	3.917	23	1.621	108	5.539
ACUMULADO AÑO	365	16.500	63	4.475	428	20.975

2004						
Ene-04	81	3.354	18	1.690	99	5.044
Feb-04	49	2.275	20	1.650	69	3.925
Mar-04	55	2.253	13	996	68	3.249
Abr-04	54	2.380	15	1.434	69	3.814
May-04	41	1.727	21	1.569	62	3.296
Jun-04	37	1.461	23	1.872	60	3.333
Jul-04	58	2.691	8	578	66	3.269
Ago-04	21	1.105	22	2.826	43	3.931
Sep-04	50	1.942	61	5.870	111	7.812
Oct-04	21	885	52	4.098	73	4.983
Nov-04	19	952	57	5.405	76	6.357
Dic-04	28	898	46	4.608	74	5.506
ACUMULADO AÑO	514	21.923	356	32.596	870	54.519
2005						
Ene-05	24	899	39	3.046	63	3.945
Feb-05	30	1.245	39	3.377	69	4.622
Mar-05	17	730	34	3.279	51	4.009
Abr-05	19	751	51	5.937	70	6.688
May-05	56	2.034	47	5.737	103	7.771
Jun-05					0	0
Jul-05					0	0

Ago-05					0	0
Sep-05					0	0
Oct-05					0	0
Nov-05					0	0
Dic-05					0	0
ACUMULADO AÑO	146	5.659	210	21.376	356	27.035

Movimiento de bienes recibidos en daciones de pago, stock de viviendas recibidas en daciones de pago, aprobaciones y desembolsos de créditos hipotecarios, cartera hipotecaria total de las entidades afiliadas al ICAV (miles de millones de pesos) y subrogaciones de crédito hipotecario; son estadísticas disponibles en los documentos anexos
(Ver documento 92)

6. Bibliografía Analizada

FECHA	CONTENIDO DE INTERES
Aspectos Generales de la Financiación de Vivienda en Colombia, Ediciones Sistemáticas Equidad; información trabajada con información del Senado de la República, y el ICAV. Año 2005	<p>Para adquirir vivienda en Colombia: Además de la utilización de recursos propios (como ahorros, cesantías, etc.) existen otras fuentes como son el crédito y los subsidios. Desde 1999, con la expedición de la Ley de Vivienda, se creó en nuestro país un sistema especializado de financiación de vivienda a largo plazo, con una serie de particularidades frente a las líneas tradicionales de crédito. Es precisamente el crédito de vivienda en Colombia el tema central de la presente cartilla.</p> <p>Marco legal de la financiación de vivienda en Colombia: La Ley 546 del 23 de diciembre de 1999, es la ley marco de financiación de vivienda, también conocida como Ley de Vivienda, por la cual se pone a disposición de los usuarios de esta línea de crédito un sistema de financiación especializado (L. 546/99, art. 1°)</p> <p>Objeto de la ley de vivienda: En dicha ley se establecen, de una parte, los parámetros a los que debe sujetarse la financiación de vivienda individual a largo plazo en Colombia, para facilitar el acceso a la vivienda y, de otra, las condiciones aplicables a los créditos de vivienda existentes al momento de su entrada en vigencia (L. 546/99, art. 2°)</p> <p>Beneficios de la existencia de un sistema especializado de financiación de vivienda: Poner a disposición del usuario del crédito de vivienda una fuente de recursos con condiciones especiales frente a otras líneas de crédito, tales como tasa fija, plazo hasta de treinta años, prohibición de capitalizar intereses, prepagos totales o parciales sin sanción. Adicionalmente, se busca que durante</p>

el plazo del préstamo se mantenga estable la relación entre la cuota mensual y la capacidad de pago de los deudores (especialmente los asalariados), en la medida en que ambas se actualicen con la inflación (L. 546/99, arts. 3° y 17)

Crédito de vivienda en Colombia: Un crédito individual para vivienda, corresponde al préstamo que ha sido entregado a una o varias personas naturales, el cual puede tener únicamente como destino final una de las siguientes opciones:

- La compra de una vivienda nueva o usada.
- La construcción de una unidad habitacional.
- El mejoramiento de una unidad habitacional, siempre y cuando se trate de Vivienda de Interés Social VIS (Superbancaria, Circ. Ext. 85/2000)

Entidades que pueden otorgar créditos de vivienda en Colombia: Pueden otorgar créditos de vivienda en Colombia, denominados en moneda legal colombiana o en unidades de valor real, UVR, bajo los lineamientos de la Ley de Vivienda, los establecimientos de crédito, las entidades del sector solidario, las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito, las cooperativas financieras, los fondos de empleados, el Fondo Nacional de Ahorro y cualquier otra entidad diferente de los establecimientos de crédito, con las características y condiciones que aprueben sus órganos de dirección (L. 546/99, art. 1°, par.)

Compra de vivienda nueva: Es el negocio jurídico por el cual se obtiene, mediante la celebración y registro de un contrato de compraventa, una unidad habitacional que no ha sido habitada.

Compra de vivienda usada: Es el negocio jurídico por el cual se obtiene, mediante la celebración y registro de un contrato de compraventa, una vivienda que ha sido habitada anteriormente.

Construcción de una unidad habitacional: La construcción de una unidad habitacional es el proceso por el cual una persona obtiene su solución de vivienda mediante la edificación de la misma en un lote de su propiedad.

Mejoramiento de una unidad habitacional de vivienda de interés social: Consiste en suplir una o varias de las siguientes carencias básicas de una vivienda de interés social propia:

- Falta de redes y acometidas domiciliarias de acueducto y alcantarillado.
- Inexistencia de baños y/o cocina.
- Deficiencias en la estructura principal, cimientos, muros o cubierta.
- Existencia de pisos en tierra o en materiales inapropiados.
- Construcción en materiales provisionales tales como latas, tela asfáltica y madera de desecho.
- Existencia de hacinamiento crítico, cuando el hogar se habita en una vivienda con más de tres personas por cuarto (incluyendo sala, comedor y dormitorios) (D. 2620/2000, art. 21)

No todo préstamo de dinero para la compra de un inmueble se considera crédito de vivienda: Si se quiere comprar un inmueble susceptible de ser habitado (como una casa o apartamento), pero la destinación de dicho inmueble no va a ser para vivienda, como puede ser el establecimiento de una oficina, consultorio, negocio, etc., el crédito que se obtenga para adquirirlo no sería

	<p>susceptible de calificarse como de "vivienda" y por lo tanto no tendría derecho a obtener los beneficios de los créditos señalados en la Ley de Vivienda (L. 546/99, art. 17; Superbancaria Circ. Ext. 85/2000)</p> <p>El crédito para vivienda antes de la ley de vivienda: Antes de la Ley de Vivienda existía el crédito hipotecario, a través del cual se financiaba toda clase de inmuebles, pero éste no tenía beneficios especiales obligatorios cuando el inmueble era para vivienda. (Ver documento93)</p>
<p>Mecanismo de Cobertura Contra Incrementos en Valor de la UVR; Ediciones Sistematizadas Equidad; información trabajada con información del Senado de la República, y el ICAV. Año 2005.</p>	<p>Mediante el Decreto 066 del 15 de enero de 2003, el gobierno puso en marcha un nuevo mecanismo orientado a incentivar la demanda por vivienda de la clase media. Se trata de una garantía que permite a los deudores hipotecarios proteger el costo del crédito contra alzas en la inflación (UVR) superiores a una tasa determinada por el gobierno, la cual fue fijada en 6% para el periodo septiembre de 2002 - diciembre de 2003.</p> <p>Funcionamiento de la cobertura contra incrementos en valor de la UVR: De acuerdo con lo establecido en las normas, como quiera que la tasa de interés remuneratoria es fija durante la vida del crédito, quienes pacten deudas entre el 1º de septiembre de 2002 y el 31 de diciembre de 2003, tendrán garantizada una inflación de 6% durante la vida de la obligación. Este porcentaje podría ser modificado en enero de 2004 para los créditos contratados a partir de la fecha correspondiente y hasta enero de 2005, fecha en la que finalizará la vigencia de la medida.</p> <p>A manera de ejemplo: Si la inflación efectiva llegara a ser de 8%, los usuarios de crédito sólo deberán cancelar 6% por concepto de la UVR pues estarán cubiertos por el gobierno por el restante 2%. En el evento en que la inflación sea de 4% también pagarán 6%, y las entidades financieras entregarán a Fogafin el excedente.</p> <p>El usuario de crédito puede cancelar la utilización de la cobertura: El deudor puede cancelar la utilización del mecanismo en el momento que lo desee, en cuyo caso quedarán en firme las condiciones establecidas en el contrato de crédito y hacia adelante cancelará la UVR vinculada a la inflación adicionada a la tasa de interés. Sin embargo, el deudor que decida retirarse de la cobertura no puede solicitar que su crédito quede de nuevo protegido por esta garantía.</p> <p>Ventajas del mecanismo de cobertura: El mayor atractivo que ofrece el mecanismo para los deudores es que mantiene invariable el costo financiero a lo largo de la vida del crédito. De ahí que sea posible establecer de antemano, en pesos, el valor de cada una de las cuotas mensuales a partir de la fecha en que se pactan las condiciones del crédito, eliminando con ello la incertidumbre vinculada al cambio en el valor de la UVR.</p> <p>Parámetros a tener en cuenta para obtener el beneficio de la cobertura: Para obtener el beneficio de la cobertura, el potencial usuario debe tener en cuenta los siguientes parámetros:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Aplica entre el 1º de septiembre de 2002 y el 15 de enero de 2005 para 40.000 créditos hipotecarios pactados en alguno de los sistemas de amortización en UVR aprobados por la Superintendencia Bancaria. • Beneficia al usuario durante toda la vida del crédito (15 años máximo). • No genera pago de prima por parte del deudor y el costo operativo es asumido por el Estado y por las entidades financieras. • El deudor puede terminar el contrato en cualquier momento durante al vida del crédito, sin la posibilidad de suscribir otro de nuevo. Si presenta mora superior a los 120 días, el contrato se da por terminado. • El valor máximo de los créditos amparados es de 130 SMLV y el de las viviendas a adquirir es 323 SMLV. <p>(Ver documento 94)</p>
--	---

7. Participación sectorial

FECHA	CONTENIDO DE INTERES
<p>Informe por parte del Ministerio de Ambiente, Vivienda y desarrollo territorial. 2005</p>	<p>1. La problemática de vivienda en Colombia.</p> <p>¿Cuál cree que es el problema central de la financiación de vivienda de interés social en Colombia?</p> <p>El problema central de la financiación de vivienda de interés social en Colombia es la falta de acceso al crédito hipotecario por parte de los hogares de menores recursos. Las dificultades de acceso al crédito VIS para los hogares pueden explicarse por factores atribuibles tanto a la oferta como a la demanda. Desde la perspectiva de la demanda, los hogares tienen una baja capacidad de pago, inestabilidad en el ingreso, poca capacidad de ahorro y dificultad para demostrar los ingresos percibidos en el caso de ejercer su actividad laboral en el sector informal.</p> <p>Desde la perspectiva de la oferta, los establecimientos de crédito perciben un riesgo muy alto en este tipo de créditos; la garantía hipotecaria no es realmente efectiva por los costos para su recuperación y por el poco valor en el mercado de las viviendas usadas tipo 1 y 2; los costos para originar los créditos debidamente son muy altos con respecto al valor del crédito, especialmente si se requiere de las técnicas de microfinanzas; existe un tope a la tasa de interés inferior a la tasa para otros tipos de créditos con menor riesgo percibido; los costos de originación y administración tienden a ser fijos mientras que los ingresos dependen del monto del crédito lo que restringe su rentabilidad; y el costo del fondeo de largo plazo es alto comparado con la tasa tope.</p> <p>¿Cuáles son las falencias y virtudes de la legislación sobre la financiación de vivienda en Colombia?</p> <p>Las principales falencias de la legislación sobre la financiación de vivienda en Colombia son los topes a las tasas de interés los cuales desincentivan la oferta de crédito hipotecario, reduciendo el número de actores y el monto de los recursos disponibles para el financiamiento de vivienda. Por otro lado, la falta de precisión en la regulación del micro crédito inmobiliario ha desestimulado el desarrollo práctico de esta figura.</p>

¿Qué reformas deben introducirse en el modelo de financiación de vivienda en Colombia?

De acuerdo con lo señalado en el punto anterior, para impulsar la financiación de vivienda en Colombia es necesario estudiar el impacto de los topes a las tasas de interés en la demanda y oferta de los créditos hipotecarios y definir de manera mas precisa la regulación de los microcréditos inmobiliarios.

De acuerdo a los adelantos y progresos en materia de financiación de vivienda de interés social en otros países, ¿Qué legislación extranjera se podría tener en cuenta, como punto de referencia para el sistema colombiano?

Más que legislación financiera extranjera es importante estudiar los modelos y programas de financiación de vivienda adoptados en otros países. México y Perú presentan modelos en temas de financiación de vivienda interesantes a estudiar. En el último punto del cuestionario se describen las Sofoles Mexicanas y la microfinanciación de vivienda peruana.

2. Sobre las políticas del Estado

¿Qué políticas de Estado cree usted, han beneficiado el sistema de financiación de vivienda en Colombia y cuales lo han obstaculizado; por que?

El Gobierno emprendió acciones para disminuir las barreras de acceso al crédito para la financiación de viviendas de interés prioritario. Suscribió un convenio con el sector financiero y solidario con el cual buscaba destinar \$530 mil millones para impulsar la financiación de vivienda de interés social. Dados los excelentes resultados del convenio con el sector financiero, en junio del presente año se extendió el convenio a junio de 2006, ampliando el monto de financiación a 1 billón de pesos. Por otro lado, creó una línea de redescuento en Findeter con el propósito de otorgar recursos a entidades como cajas de compensación, fondos de empleados y cooperativas para que estas a su vez aumenten su oferta de créditos y microcréditos inmobiliarios para vivienda de interés social. Adicionalmente creó una línea de crédito en el Banco Agrario para vivienda urbana y rediseño la garantía del Fondo Nacional de Granitas.

¿Qué política estatal debe adoptarse para mejorar la problemática de la financiación de vivienda en Colombia?

La problemática de la financiación de vivienda en Colombia es, como se menciono anteriormente, el acceso al crédito por parte de los hogares de menores recursos. Las políticas de Estado se han enfocado en reducir el riesgo asumido por las entidades financieras y solidarias con la garantía del Fondo Nacional de Garantías y en proveer recursos a las entidades financieras y solidarias por medio de bancos de segundo piso como FINDETER. Adicionalmente, se firmo un convenio con el sector financiero y solidario, con el objetivo de involucrar y comprometer a las entidades financieras y solidarias en la financiación de la vivienda de interés social. Sin embargo, para que estas estrategias sean efectivas es indispensable un mayor compromiso por parte de las entidades territoriales en la asignación de subsidios locales, de las entidades financieras y solidarias en el desembolso de créditos hipotecarios y de la comunidad en el cumplimiento de los compromisos adquiridos con estas.

¿Qué modelos posibles se podrían tener en cuenta para enfrentar el problema habitacional en Colombia?

Algunos modelos interesantes y exitosos en la financiación de vivienda son México y Perú. A continuación se describen dicho modelos:

México:

Un modelo interesante para enfrentar el problema hipotecario es el de las Sofoles Mexicanas (Sociedades Financieras de Objeto Limitado). Estas entidades son privadas constituidas con el objeto de otorgar créditos, sin captación de dinero del público (“non bank-bank”) El fondeo proviene de entidades de segundo piso, bien por redescuento o por venta de cartera en el mercado de valores o a una titularizadora.

En este modelo, los riesgos propios de otorgar crédito y administrar carteras afectan el patrimonio de la sociedad, pero no depósitos del público. Esto los convierte en entidades desconectadas, que aunque sean mal administradas, no pueden provocar corridas de depositantes que atenten contra la confianza del público en el sistema bancario.

Otra ventaja de estos sistemas de fondeo es poder eliminar el riesgo de tasa que nace de prestar a plazos más largos que los de los recursos captados, lo cual libera a estos intermediarios no solo del riesgo sino de la complejidad técnica que implica su administración. En realidad el riesgo no se elimina, sino que se traslada a las entidades de segundo piso, las cuales deben tener el profesionalismo y el acceso al mercado de valores y en particular a fondos de largo plazo para pensiones, para que el sistema quede completo.

Por estas y otras razones, la regulación prudencial (Supervigilancia Bancaria) de las Sofoles puede ser, y de hecho lo es en México, más sencilla que la de aquellos intermediarios que captan depósitos del público (encajes, apalancamientos, provisiones, etc.)

Algunos de los resultados del sistema son su capacidad de adaptación a las características de la población informal, con periodos de pago flexible, adaptado al ciclo de negocios, personalizados, con cobro domiciliario, etc.

Así mismo, las Sofoles han logrado construir un historial de manejo de la cartera que les permitió emitir bonos e incluso recibir créditos en divisas, con lo cual su velocidad de crecimiento se elevó por encima de las disponibilidades de recursos de segundo piso.

Perú:

Por otro lado, Perú presenta un modelo exitoso en el microfinanciamiento de vivienda a través de la entidad financiera Mibanco. Esta entidad ha utilizado los recursos de Mivivienda, un programa del Fondo Hipotecario de Promoción de la vivienda - Fondo Mivivienda creado por el Gobierno Peruano en 1999 para facilitar la adquisición de viviendas de interés social, a través de las instituciones financieras intermediarias -IFIS- (llámese bancos, financieras. Cajas rurales o municipales) para la adquisición de viviendas terminadas o en proceso de construcción.

Mibanco, es un banco comercial privado que comenzó como una ONG cuyo principal objetivo era cambiar las condiciones socioeconómicas imperantes, en 1969 se introdujeron productos y servicios microfinancieros para los clientes de bajos ingresos. Actualmente se ofrecen servicios a través de operaciones totalmente integradas, tanto a clientes de áreas rurales como urbanas, en cooperación con el banco de Crédito del Perú y el Banco Wilese Sudameris.

La entidad actualmente cuenta con dos productos de financiamiento de vivienda, Mivivienda y Micasa. Mivivienda es un producto de préstamo hipotecario (cuyos recursos provienen del Fondo Mivivienda) para compra o construcción de vivienda con el cual se financia hasta el 90% de viviendas cuyo valor no supera los \$30.000 dólares y Micasa que son prestamos para construir, terminar, ampliar, remodelar y modernizar las viviendas.

La facilitación de recursos de Mivivienda a través de intermediarios financieros, se asimila a la Línea de redescuento de Findeter creada por el Gobierno Colombiano. Por lo tanto, para el viceministerio es importante evaluar el mecanismo utilizado en el Perú, de tal forma que aporte alternativas para que la línea de redescuento de Findeter sea un mecanismo de financiación de segundo piso sostenible.

INFORME POLITICA DE VIVIENDA DEL GOBIERNO NACIONAL

Introducción

La política del presente gobierno en materia de vivienda social ha logrado superar varias barreras estructurales que impedían el correcto funcionamiento del proceso de asignación, financiación y desembolso efectivo de los subsidios familiares de vivienda. En 1991, por medio de la Ley 3ª del mismo año, se empieza el proceso de liquidación del ICT, entidad que funcionaba bajo un esquema bastante ineficiente y oneroso en donde el Estado se encargaba de la planificación, diseño, construcción, asignación y financiamiento de las viviendas de interés social. Esta entidad generaba unos costos de operación cercanos al 80% del total de sus recursos. Por medio de esta Ley se creó el Inurbe y se replanteó la política de vivienda introduciendo un sistema de subsidios a la demanda, concediendo mayor participación al sector privado en términos de construcción y financiamiento de dichas viviendas. El Inurbe, aunque aumentó la efectividad en el manejo de sus recursos, seguía gastando cerca de un 30% de estos por motivo de su operación. Mediante el Decreto 555 de 2003, el Inurbe entra en liquidación y se crea Fonvivienda, el cual, actualmente, cuenta con unos costos operativos del 5% del total de sus recursos.

El actual gobierno ha logrado aumentar la eficiencia en el manejo de los recursos destinados a la política de vivienda de una manera muy significativa. Por medio de la expedición de decretos tales como el 975 de 2004, se logró ajustar la metodología por medio de la cual se ejecuta tanto la asignación como el desembolso de subsidios, aumentando la cobertura, agilizando el proceso y garantizando que subsidio asignado implique subsidio desembolsado para el arriendo, la adquisición de vivienda nueva o usada, la construcción en sitio propio o el mejoramiento de vivienda. Además, se trabajó en la focalización de los recursos para que estos se asignaran a viviendas de interés social principalmente de tipo 1 y 2, además de modificar la clasificación de los hogares

concediéndole mayor peso al ahorro previo. La política de focalización resultó bastante exitosa: para el 2004 el 99 por ciento de los subsidios del Gobierno y el 89 por ciento de las cajas, se asignaron para financiar vivienda tipo 1 y 2. Adicionalmente, debido a la crisis económica de finales de los noventa, se tomaron medidas para devolver la confianza a los hogares colombianos por lo que se reforzaron programas tales como la cobertura a la inflación y las cuentas AFC, además de rediseñar las garantías al sector financiero por parte del FNG para volver más atractivo el crédito a hogares que antiguamente no contaban con acceso a este.

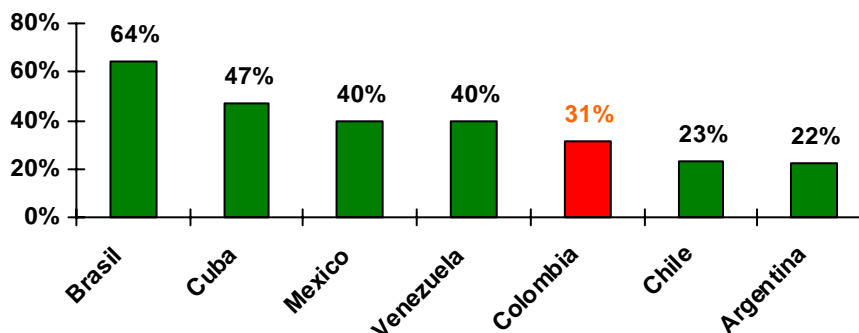
Por otra parte, el Ministerio expidió el Decreto 1526 de mayo de 2005, el cual ajusta ciertos aspectos de la actual política de vivienda.

- Ajuste del subsidio de Cajas de Compensación para viviendas tipo 1 y 2, unificando el valor con el de los asignados por el Fondo Nacional de Vivienda.
- Se modificarán aspectos de las elegibilidades: ampliando para municipios de categoría especial y categorías 1 y 2; la homologación de la licencia de construcción a la elegibilidad del proyecto y se autorizarán a las Cajas de Compensación para otorgar elegibilidades.
- Finalmente, el MAVDT regulará la aplicación de los subsidios familiares de vivienda para San Andrés y Providencia.

Déficit habitacional en Colombia

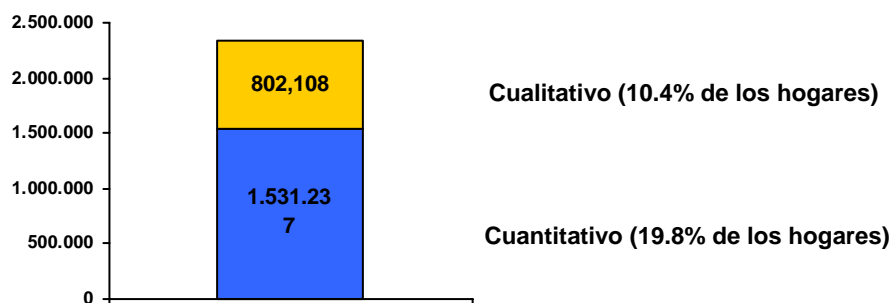
El déficit habitacional es un problema común en América Latina. Países como Brasil, Cuba, México y Venezuela alcanzan porcentajes de 64%, 47% y 40% respectivamente, datos superiores a los de Colombia donde este problema afecta al 31% de los hogares. Este porcentaje implica a más de 2 millones de viviendas, donde el 10% (802,108 unidades) presentan un déficit cualitativo, o viviendas susceptibles a mejoramiento, y 20% (1.531.237 unidades), un déficit cuantitativo que se refiere a la diferencia entre el stock de viviendas y el número de hogares. Según el DANE, en los centros urbanos colombianos el 44% de los hogares no son propietarios de sus viviendas; el 71% de éstos constituye la demanda potencial del programa de SFV.

Déficit Total Habitacional en América Latina



Fuente: DANE - DNP

Déficit habitacional en Colombia



POLÍTICA DE VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL

1. VIVIENDA

El Gobierno Nacional consciente del déficit habitacional en Colombia, el crecimiento poblacional y los procesos de urbanización, viene realizando grandes esfuerzos para brindar solución habitacional a las familias más vulnerables. Con este objetivo se propuso durante el cuatrienio 2002 – 2006 facilitar el acceso a 400.000 soluciones habitacionales. A la fecha, se ha alcanzado el 65% de la meta con una financiación superior a las 259.000 viviendas y una inversión de 2.56 billones de pesos.

La meta programada para la vigencia 2005, en cuanto a asignación de subsidios para VIS urbana por parte de FONVIVIENDA es de 30.000 subsidios, y a la fecha han sido asignados 12.688 subsidios. En cuanto al total programado con todas las instituciones otorgantes (Cajas de Compensación, Banco Agrario, Caja Promotora de Vivienda Militar, Fondo Nacional del Ahorro, Línea de redescuento de Findeter y créditos de entidades financieras), la meta para el presente año es financiar 107.000 soluciones y a la fecha se han financiado un total de 55.829 equivalentes a un 52%.

En materia de titulación de predios, en lo corrido del Gobierno se han entregado a través de gestión directa del MAVDT y del Inurbe en Liquidación un total de 24.574 títulos, lo que representa un cumplimiento en la meta del cuatrienio del 109%. Se encuentran en curso se 29.073 títulos en todo el país. Así mismo, se ha dado impulso a la opción de la habilitación legal de títulos, el cual permite que a los poseedores de predios de propiedad de entidades públicas ocupados con VIS se les transfiera el dominio como un subsidio por parte de Fonvivienda. En el presente año se han otorgado 739 subsidios para este programa y se proyecta entregar en lo que resta del gobierno 15.000 adicionales.

Se implementó el programa de subsidio en especie y complementario, el cual asigna lotes fiscales de la Nación. A la fecha, se encuentran estructurados once proyectos en once municipios del país, proyectos emplazados en terrenos de diversas entidades del orden nacional (que son otorgados como subsidio en especie), los cuales permitirán construir 4.003 viviendas.

Por otra parte, el Gobierno está financiando, con recursos del subsidio familiar de vivienda, la ejecución de otros once proyectos de gran envergadura, orientados a municipios de categoría especial, 1 ó 2, a través de la Bolsa Única Nacional. Estos proyectos se desarrollan en once municipios y entregarán soluciones habitacionales a 4886 familias vulnerables que habitan actualmente en zonas de alto riesgo no mitigable.

Para dar atención a las familias damnificadas por atentados terroristas, a la fecha el gobierno han asignado 1.518 subsidios de vivienda a igual número de hogares. Además, los desastres naturales causados por la ola invernal que afectó Cartagena en noviembre de 2004 y los departamentos de Santander, Norte de Santander, Huila y Tolima en febrero de 2005, son también atendidos con recursos del Fondo Nacional de Vivienda. A la fecha, en lo corrido del gobierno se han asignado 2.713 subsidios a igual número de familias damnificadas por desastres naturales.

En cuanto a atención a población desplazada, en lo corrido del gobierno se le ha dado solución habitacional a 16.195 hogares en todo el país.

Incentivos a la Demanda de Créditos en UVR: A pesar de la importancia del sector de la construcción en las economías latinoamericanas, el mercado hipotecario ha presentado bajos índices de profundización financiera. En Colombia, la participación de la cartera hipotecaria sobre la cartera total es de 25%. La disminución en el saldo de la cartera hipotecaria en Colombia se debe a varios factores tales como la titularización de la cartera y la venta de cartera a otras entidades como CISA. Sin embargo en lo corrido de 2005 se ha frenado la disminución de la cartera gracias a una mayor dinámica en los desembolsos de créditos. Por ejemplo, en el desembolso de créditos VIS en los primeros 6 meses del año se presencia un crecimiento de 9% con respecto al mismo periodo de 2004.

El crédito de vivienda para los sectores más vulnerables se ha convertido en un obstáculo para que estas familias adquieran una vivienda digna. Con el objeto de eliminar estas barreras y aumentar la oferta de crédito hipotecario, se han desarrollado una serie de instrumentos financieros.

Línea de Redescuento de Findeter: A través de la línea de redescuento de Findeter se busca otorgar recursos a entidades como cajas de compensación, fondos de empleados y cooperativas para que estas a su vez aumenten su oferta de créditos y microcréditos inmobiliarios para vivienda de interés social. Esta línea se suscribió en septiembre de 2003 pero su desarrollo empezó en el 2004. A la fecha Findeter ha otorgado cupos a 50 entidades por \$302.094 millones. A través de esta línea se han desembolsado recursos por \$27.712 millones. Se encuentran en trámite de redescuento 1221 operaciones por \$12.286 millones.

Seguro cobertura contra la inflación: El seguro contra la inflación se diseñó como respuesta a la percepción en 2002 de que la baja demanda por crédito hipotecario tradicional (en UVR). Para recuperar la confianza y fomentar la demanda de crédito hipotecario se estructuró la cobertura de inflación. La cobertura se diseñó pensando en la clase media de ahí que se hubiera limitado a créditos hasta 130 SMLMV, cuyas viviendas no superarán los 323 SMLMV. Es

de esperar que en la medida en que aumente la confianza en el nuevo sistema de financiación de vivienda y la inflación baje, la demanda por la cobertura disminuya. A la fecha se han asegurado 20.069 cuentas.

Teniendo en cuenta que la vigencia de este instrumento era hasta el diciembre de 2004, se incluyó en la Ley 921 de 2004 su ampliación hasta el 31 de diciembre de 2005.

Cuentas de ahorro de fomento a la construcción (AFC): En cuentas AFC, el ICAV ha reportado de Agosto 2002 a Julio 2005, 28.594 nuevas cuentas (57% de la meta del Cuatrienio); de las cuales durante los siete primeros meses del 2005, se han abierto 6.160 nuevas cuentas.

IMPACTOS GENERADOS POR LA POLÍTICA DE VIVIENDA

La política de vivienda y desarrollo territorial ha logrado importantes resultados en la focalización de recursos, ampliación de cobertura tanto urbana como rural, transparencia en el proceso de asignación y reducción de tiempo en los desembolsos del SFV y en costos administrativos. A continuación se describen los mayores logros de esta:

Focalización: La política de focalización ha sido muy exitosa en canalizar los recursos del gobierno a las familias más vulnerables económicamente. Las asignaciones de 2004 por parte de las Cajas de Compensación Familiar y Fonvivienda destinaron el 91% de los subsidios a los hogares de menores ingresos, es decir hogares que se postularon para adquirir viviendas Tipo 1 y Tipo 2.

Cobertura: Con respecto a 2003, la cobertura de los SFV asignados en 2004 creció en un 57%, llegando el recurso del subsidio a las zonas más necesitadas y con mayores problemas habitacionales. A la fecha hemos llegado en cobertura urbana a 587 municipios en todo el país, en rural a 421, para un total cubierto urbano y rural de 741 municipios.

Adicionalmente, con los ajustes hechos a la política de vivienda, especialmente con el Decreto 1526 de mayo de 2005, se estima una ampliación de la cobertura en 2005 del 29% con relación a 2002.

Las asignaciones de SFV desde 2002 se han realizado en todos los departamentos. Sin embargo, los departamentos con mayor participación en las asignaciones son Bogotá, Cundinamarca, Valle del Cauca y Antioquia. Las asignaciones subsidios de viviendas de 2004 se destacan como las más altas desde 1998.

Costo Administrativo: El costo administrativo comprometido en el proceso de asignación de un SFV ha disminuido en un 65% con respecto a períodos anteriores. Este resultado evidencia una mayor eficiencia en la asignación de subsidios ya que en el 2004 se presenció la mayor asignación en número y valor de SFV a un menor costo. Lo anterior permite concluir que el esquema tercerizado bajo el cual se asignan los subsidios está generando ahorros significativos.

	<p>Tiempo de desembolsos: El tiempo promedio del desembolso efectivo pasó de 25 a 12 meses, lo que representa una disminución del 52% con respecto años anteriores.</p> <p>Actualmente, gracias a los ajustes en los procesos y procedimientos, los desembolsos de los subsidio de vivienda se están ejecutando en un tiempo promedio de un mes.</p> <p>Conclusiones y Retos Por consiguiente, el objetivo del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial ha sido impulsar y fortalecer integralmente la vivienda, con incentivos para todos los segmentos, buscando darle techo a los hogares más pobres, pero también generar dinámica económica y superar el déficit habitacional. Los resultados durante el 2004 y primer semestre de 2005, tanto en asignación y financiación de VIS como del sector de la construcción, han sido satisfactorios, evidenciando el esfuerzo que ha realizado el Gobierno en materia de vivienda.</p> <p>A pesar de los ambiciosos objetivos del Gobierno, es importante reconocer que las acciones del estado son limitadas frente a las enormes necesidades del país en materia de vivienda social. En consecuencia, los principales retos del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial son financiar la construcción de 160.000 soluciones habitacionales que restan para alcanzar la meta del cuatrienio de 400.000 viviendas y velar por la correcta aplicación de los recursos del subsidio, a través del acompañamiento en la ejecución de los proyectos de vivienda. Por otra parte, el Viceministerio deberá impulsar, acompañar y ejecutar 15.000 legalizaciones y titulaciones de predios a través programas de titulación masiva en todo el país.</p> <p>Para facilitar el acceso al crédito por parte de los hogares de menores ingresos, es importante profundizar la oferta de crédito y microcrédito inmobiliario a través de los diferentes instrumentos financieros creados para tal fin así como la aplicación efectiva del convenio con el sector financiero para colocar un billón de pesos.</p> <p>Así mismo, es necesario aumentar la oferta de suelo urbanizable y reducir las barreras de entrada al sector de constructores formales reduciendo los costos de transacción para que sean éstos quienes provean las soluciones de vivienda a los colombianos de menores ingresos. <i>(Ver documento 95)</i></p>
Mesa de trabajo realizada el 26 de septiembre de 2005 sobre la problemática de la financiación de	<p><u>MESA DE TRABAJO</u></p> <p>La Problemática De La Financiación De Vivienda En Colombia</p> <p>I. JUSTIFICACIÓN La carencia de vivienda es hoy en día uno de los problemas que más afecta a la sociedad; buena muestra de ello son las encuestas, en las cuales, el encarecimiento de la misma y las dificultades de financiación, se convierten en una de las principales preocupaciones que enfrentan los diferentes gobiernos. Actualmente el derecho a una vivienda digna, se considera uno de los derechos</p>

vivienda en Colombia	<p>más significativos y de mayor importancia en el mundo actual y que adquiere cada vez mayor vigencia internacional.</p> <p>En nuestro país, este derecho esta consagrado principalmente en la constitución de 1991 a través de su artículo 51, así mismo, por medio de varias sentencias la H. Corte Constitucional ha desarrollado su contenido y vigencia; por su parte el congreso de la República ha legislado sobre el tema, dada la necesidad de establecer un marco jurídico que oriente los mandatos constitucionales, en este sentido nace la ley 546 de 1999 en la cual se crea un nuevo sistema de financiación a partir de la denominada UVR, reliquidando los créditos en UPAC, con el objetivo de sanear la difícil situación que enfrentaban los deudores.</p> <p>Sin embargo, existe el temor de que a largo plazo la UVR, produzca los mismos efectos negativos sobre la población y que de alguna manera siga existiendo un problema de financiación que obstaculice el desarrollo del sector.</p> <p>Es por ello, que se pretende generar este espacio de discusión y análisis, en primera instancia para identificar y establecer un diagnostico real y veraz de la problemática de la financiación de vivienda en Colombia; en segunda instancia para visualizar las diferentes opiniones, sugerencias, necesidades y perspectivas de las instituciones involucradas en el tema, para de esta manera y a modo de conclusión, generar alternativas que brinden beneficio a la población en general.</p> <p>II. ORGANIZACIÓN</p> <p>PRESENTACIÓN DE LA METODOLOGÍA QUE SE UTILIZO:</p> <p>La dinámica que se pretende llevar a cabo es precisa y puntual. En un primer momento se inscribirá a los actores invitados en la Mesa de Trabajo. Posteriormente se instala la Mesa de Trabajo por parte de los coordinadores, presentando los objetivos y temas que desarrollarán en ésta.</p> <p>Con lo anterior se da inicio de la discusión de acuerdo con los temas propuestos. Se presentan ponencias de los participantes sobre cada uno de los tópicos que abarca el tema, y al final de éstas, se puntualiza lo debatido concretando conclusiones. Una vez comprendidos todos los temas se realiza una conclusión final y global, junto a las respectivas recomendaciones que se tengan.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Banco de la República: <p>El problema de la financiación de vivienda en Colombia y el déficit habitacional, se deben en primer medida a un problema de crédito hipotecario y de la asignación de este a los hogares; en esta medida en los hogares hay una falta de información que ocasiona un poca comprensión del sistema UVR y en medida ocasionado por las repercusiones que dejo el UPAC y de esta manera no se ha entiendo bien la diferencia entre el UPAC y la UVR por lo tanto los hogares no están dispuestos a endeudarse y afrontar el riesgo de revivir los grandes problemas e injusticias que albergaba el UPAC.</p> <p>Por ora parte, ha habido esfuerzos del gobierno en el sector por medio de los</p>
----------------------	---

subsidios, sin embargo estos no han mostrado los resultados esperados debido a que a las entidades bancarias restringen el crédito por motivos de riesgo.

....Hoy en día las tasas de interés se encuentra fijas, pero forzó al sistema a enfrentar un déficit de oferta y a la posibilidad de que el riesgo fuera mayor y posterior perdida de los hogares, no obstante liberar las tasas y dejarlas flexibles no es la solución puesto que lo importante es corregir los errores antes cometidos y por algún mecanismo abrir el crédito al mercado mirando la realidad crediticia, sin embargo, esta problemática tiene un fondo político y es deber del Estado solucionar el problema habitacional y seguir los preceptos constitucionales en el cual la tasa de interés no es el elemento central, el verdadero eje central del problema es la poca credibilidad en el sistema por lo tanto es problema del Estado solucionarlo.

Como conclusión es importante examinar realmente los topes que fija la ley para las tasas de interés del sector hipotecario y analizar si estas se convierten a en un obstáculo al crédito y al problema que enfrenta el sistema financiero del sector de vivienda en Colombia.

- **Viceministerio de Vivienda:**

El problema de la financiación de vivienda en Colombia radica en la falta de crédito; a pesar de que existen subsidios dirigidos a la población más vulnerable, esta población no puede acceder a los créditos ya que la mayoría de ellos pertenecen al sector informal de la economía la cual no posee un respaldo económico suficiente para el sector crediticio. Además de esto la población que puede acceder a los créditos igualmente tiene inconvenientes en acceder los créditos; por lo tanto lo importante es solucionar el inconveniente de acceso al crédito y mantener los subsidios actuales.

En la actividad financiera y bancaria el problema no radica en el acceso al crédito, puesto que las estadísticas muestran que las personas si pueden acceder al crédito pero que sin embargo se abstienen de hacerlo argumentando poca credibilidad en el sistema, sin embargo este avance es mínimo e insuficiente ante un población creciente y con derecho a una vivienda digna.

Para nosotros el problema se podría enfrentar focalizando nuestra población en ramas de actividad económica, para de esta manera orientar mejor los recursos de financiación especialmente el crédito ya que con los otros instrumentos funcionando (ahorro y subsidios) se podría mejorar la situación puesto como lo mencionamos anteriormente la población no accede al crédito por falta de enfoque y temor por el riesgo que tienen al tomar un crédito (falta de credibilidad).

Por otra parte es importante identificar el problema central ya que este se puede dividir en dos el primero falta de hogar o vivienda y el segundo falta de habitabilidad; por lo tanto, no se puede alejar el uno del otro y mas con parámetros de crecimiento poblacional exponencial; en este sentido vale la pena resaltar que el gobierno nacional parece no brindar la suficiente importancia, puesto que dentro del presupuesto no se cuenta con los recursos necesarios para enfrentar el problema, es decir, "falta de inversión" puesto que es insuficiente.

Debido a esta situación el problema se ha enfrentado por medio de subsidios los cuales podrían enfrentar el problema siempre y cuando se logre un sistema eficaz en cuanto exista un ahorro y crédito prospero y creciente.

...Pero para lograr esto se necesita caracterizar nuestra población para de esta manera poder identificar y establecer su posibilidad de acceso sostenible al sistema, así mismo, se debe utilizar de mejor manera el subsidio a la demanda efectiva, puesto que este se necesita, se utiliza y se cumple y a pesar de que entregar subsidios se tarea fácil y estén funcionando el problema habitacional continua y en gran medida se debe a falta de recursos y falta de inversión por parte del Estado.

...En cuanto al sector bancario y crediticio se puede decir que no es culpa o problema de ellos, ya que ellos están defendiendo unos intereses particulares, un negocio, el negocio del dinero y por tal motivo el riesgo en cuanto a los préstamos juega un papel indispensable en este sector ya que mal utilizado podría causar la quiebra. Por otra parte la administración del sistema es costoso y de alto riesgo, por tal motivo el sector bancario prefiere menor oferta pero mas segura y menos costosa, es decir, menores créditos, de mayores cuantías y mas seguras.

En cuanto a la UVR se puede decir que el sistema funciona y se encuentra bien diseñado, y el problema no radica en este sistema, sino en la desconfianza y poca credibilidad de la población objeto en el sistema y por tal motivo las personas no quieren arriesgar.

En cuanto a la política, esta se dirige en principal instancia a los dos primeros renglones de la vivienda escalafonada por salarios (cuantía en pesos) y en los cuales se otorgan subsidios, sin embargo, el sector informal queda por fuera y esta es la gran población que toca enfrentar; por tal motivo el problema de financiación de vivienda en Colombia no se puede enfrentaren una sola vía, sino que se debe identificar los diverso sectores que fluyen en la sociedad y en la economía, puesto que los demás instrumentos como las líneas de redescuento de FINDETR y los FOBIS actúan tanto en el sector bancario como en las cajas de compensación, donde estadísticamente se presenta un auge, no obstante los créditos no llegan hasta la sociedad puesto que estos instrumento solo tienen efecto sobre la población formal de ingresos estables, en el cual el sector informal jamás podrá acceder a los créditos para vivienda, es decir, cierre financiero y poca oferta de vivienda dada en su mayoría por trabas a los postulantes.

.. retomando el tema del presupuesto se puede decir que este imposibilita el desarrollo del sector, puesto que este se asigna y cierra de manera anual, y los tiempos en el sector de la vivienda son mayores, creando de esta manera un problema en la oferta.

Existe la posibilidad de solucionar el problema por medio de arriendos, pero debido al desplazamiento forzoso, este vía se destina en su mayoría a resolver este problema que se centra en las grandes urbes como Bogotá y Medellín, dejando a la población vulnerable que reside en las ciudades y que necesita del

arriendo sin la posibilidad de acceder a el .

Por esto la importancia de la política, radica en identificar y sectorizar a la población, para de esta manera crear mecanismos e instrumentos que enfrenten el problema en cada uno de los sectores económicos de la sociedad, con fines complementarios.

Vale la pena resaltar que no hay problemas normativos es mas nuestro sistema en materia de leyes es casi perfecto; sin embargo, es abundante y en caso de necesitarse una nueva ley por motivos políticos esta debería centrarse en la recolección de lo bueno y descarte de lo malo creando así un marco general que regule cada uno de los sectores y problemas que enfrenta la vivienda; de igual manera el Estado debe enfrentar el problema de desconfianza en el sistema de financiación de vivienda que existe dentro de la sociedad y manejar especialidades dependiendo del sector, albergando de esta manera al sector informal que es creciente y es en el cual se necesitan mayor numero de viviendas o acceso a posibilidades de financiamiento.

Como gran conclusión se pude decir que los instrumentos actuales se deben dejar actuar y que demuestren dinamismo, no se necesitan mas leyes, pero se debería prestar mayor atención al sector informal puesto que actualmente no tiene sostenibilidad sobre todo en la parte de financiación, esto se podría realizar a través de focalización y atención específica y sectorizada.

- **ANUPAC**

El problema también es jurídico, el cual es bastante grande, no solo en los estratos 1 y 2, sino en todos los estratos y sectores donde la deuda aumenta progresivamente, además existe falta de información y problemas en la comunicación en cuanto al sistema crediticio y bancario Colombiano lo que provoca que las personas no enfrenten los créditos y prefiera ahorrar, dejar de la lado lo que esta debiendo y equilibrar por medio del no pago y posterior recompra a través de un remate; por otra parte vale la pena mencionar que el sector bancario siempre gana, es el negocio de ellos, sin embargo, debería haber un mercado equilibrado y no el actual desequilibrio que vive el sistema financiero del sector vivienda (grandes beneficios para el sector bancario y pocos recursos para la sociedad) “y los bancos no aflojan queriendo siempre arrasar con el dinero de la gente” .

Por lo tanto el gran problema para nosotros no es si hay o no crédito, el gran problema es que la gente no tiene vivienda y los que la tiene la están perdiendo, por esta razón es importante mejorar y complementar lo que existe y esta bien para el beneficio de todos y cambiar lo que no sirve.

Nuestra legislación esta bien y los avances que se han logrado sirven, sin embargo, hay que mejorarlo, consiguiendo con esto una reactivación económica; por otra parte es necesario revisar lo bueno del UPAC y el UVR y sacar un nuevo indicador que refleje la verdadera situación de los Colombianos.

En este sentido, pedimos al Banco de la República mantener el valor adquisitivo de la moneda en cuanto al sector vivienda, para de esta manera permitir a la personas un ahorro programado y manteniendo un régimen de intermediación

optimo para el sector; ofreciendo así créditos con baja participación en tasa de interés, además, de quitar la corrección monetaria; con este sencillo sistema se lograría aumentar la industria de la vivienda y por ende en todos los sectores, pero desafortunadamente sin recursos por parte de Estado no se puede y menos sin créditos en el sector vivienda; por lo tanto, el Banco de la República tiene que entender la situación y obligarse a regular las tasas de interés, garantizando de esta manera una asignación de subsidios en mayor cuantía, además, por ley esta obligada a asignarla bajo ciertos parámetros que según varias fuentes lo incumple (ley 546).

... toca asegurar la asignación de vivienda a la población y procurar hacer un esfuerzo presupuestal para lograr mayor inversión por parte del Estado en el sector, además de tapar el hueco inflacionario; logrando así una reactivación economía de casi todos los sectores de la economía Colombiana; por otra parte se podría utilizar un sistema de arriendo a corto plazo resolviendo de alguna manera la habitabilidad, basados en el precepto de acceso a la vivienda digna para todos; bajo el esquema de estímulos, subsidios y prestamos, reducción de pagos notariales y tramites y quitar impuestos en cuanto a la generación de la vivienda; en este sentido hay que pensar en futuro y por el momento se le debe exigir mayor inversión y al Banco de la República cumplir con la ley.

Como conclusión podemos decir que la legislación se encuentra bien, pero sin embargo debería existir una ley marco que recoja y agrupe todas estas pequeñas y dispersas leyes, decretos y sentencias que tenemos y una sola y general y que dejemos de lado esa dispersión y confusión que la mayoría de veces entorpece el sistema de vivienda en Colombia. Por otra parte le decimos al Banco de la República que cumpla con lo establecido en la ley 546 y revisar junto con ente fiscalizador si se esta cumpliendo con el verdadero tope a las tasas de interés dirigidas al sector vivienda; además , toca velar por disminuir la brecha existente entre el sector financiero y los deudores de crédito hipotecario intentando alcanzar el equilibrio anhelado por la doctrina económica

- **Ministerio de Hacienda y Crédito Publico**

El problema se debe a la crisis de los 90's, y dada esa situación el gobierno es más exigente y riguroso hacia la sociedad, ya que desean evitar que se presente la misma situación.

En cuanto a las daciones en pago, es por decirlo así una retoma perjudicial, por un lado los fondos para la cartera hipotecaria facilitan la financiación, al igual que los instrumentos AFC que tienen impacto tributario ayudado por la presencia de las cajas de compensación, ya que el mayor impacto es la cultura que se forma de ahorro e impacto tributario; por otra parte las líneas de redescuento de FINDETER son importantes y las herramientas legislativas son suficientes y a nuestro parecer están bien y no se necesitan por el momento mas ya que todo lo que es posible hacer para reactivar el sector se ha hecho, por lo tanto el problema centra radicaría en la falta de confianza en el sector por parte de la población y en el riesgo que dice tener el sector bancario ante una población que no tiene como pagar; por esta razón se deberían liberar mas dineros para créditos hipotecarios que en la actualidad no prosperan, sin embargo no se puede obligar al sector bancario a asignar créditos tenemos un antecedente importante la quiebra alarmante de bancos en al década de los

	<p>90's; sin embargo, minhacienda esta dispuesto a colaborar en lo que sea necesario para enfrentar la problemática de la financiación de vivienda en Colombia.</p> <p>Vale la pena mencionar que el sistema funciona y que de alguna manera el sistema crece, pero el problema siempre existirá mientras no se llegué a un equilibrio. Y el dilema es a quien favorecer y proteger "al sistema bancario, a la población en general, a los constructores; lo importante es proteger el ahorro y asegurar un futuro crédito.</p> <p>A modo de conclusión se necesita protección y estabilidad del sistema financiero.</p> <ul style="list-style-type: none"> • ASOCAJAS <p>El problema habitacional radica en el déficit habitacional, la falta de financiación, la falta de sectorización crediticia de la sociedad y el riesgo y desconfianza existente en el sector.</p> <p>La culpa no es del sector bancario como muchos afirman es política; en la actualidad existen miles de subsidios al sector, sin embargo, el crédito no aparece debido creemos nosotros a falta de recursos en el sistema y mientras tanto la población sigue en la calle y no existen políticas para solucionar esta falta de recursos y respaldos.</p> <p>Por otra parte hay un problema de grupos objetivos , es decir, hay que hacer una diferencial poblacional en cuanto a cultura de crédito, salarios, sector informal o formal, y riesgo; por otra parte hay gran dispersidad normativa, sin embargo, las normas sirven y existen progresos en la cartera hipotecaria; pero la realidad es que sin crédito seria el peor de los mundos y el sector bancario con un riego elevado no trabaja; creemos que a pesar de haber gran numero de leyes no es necesario una nueva y la ley 546 es clara y efectiva; de igual manera el sistema en unidades es efectivo y realmente funciona, el problema radica en la confianza por parte de la sociedad y solución al problema de la población flotante entre ciudades para que los problemas se puedan trabajar de manera descentralizada.</p> <p>A modo de conclusión, volvemos a recalcar la focalización de acuerdo a la sociedad, obviamente no es lo suficiente, pero después de la crisis se ha mejorado y vamos bien y otra cosa es que muchos no quieren vivienda propia, otro problema es la falta de recursos par que de esta manera el sistema funcione. (Ver documento96)</p>
<p>Informe por parte de la Superintendencia Bancaria de Colombia; 2005</p>	<p>En relación con los puntos 1) y 2) descritos en su comunicación referentes a la problemática de la vivienda en Colombia y las políticas de Estado, respectivamente, sea lo primero precisar que la Superintendencia Bancaria, dado su carácter de entidad pública, únicamente puede realizar aquellas funciones para las cuales ha sido expresamente facultada por el orden jurídico conforme al artículo 121 de la Constitución Política, a cuyo tenor "<i>Ninguna autoridad del Estado podrá ejercer funciones distintas de las que le atribuyen la</i></p>

Constitución y la ley”.

A este respecto, vale recordar que este Organismo es una autoridad de policía administrativa a la cual le corresponde en ejercicio de las funciones de inspección y vigilancia conferidas por el artículo 325 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de una parte, velar porque las instituciones sometidas a su control se adecuen en su formación, estructura y funcionamiento a las normas legales que regulan la actividad financiera, aseguradora y provisional en el país y, de otra, dentro de la órbita de sus facultades, adelantar actuaciones para que en el desarrollo de sus operaciones tales entidades cumplan con las disposiciones que las rigen.

Es importante manifestar que en materia de vivienda a este organismo, de acuerdo con las facultades consagradas en la ley, le corresponde velar porque las instituciones sometidas a su control cumplan adecuadamente las disposiciones vigentes sobre el particular, esto es, que en el otorgamiento de los créditos a los usuarios se cumplan con los parámetros señalados en la Ley 546 de 1999, decretos reglamentarios e instructivos proferidas por esta entidad.

Además la ley le otorgó en forma especial a esta superintendencia una serie de funciones, tales como señalar las condiciones uniformes de los contratos de mutuo “¹ Tal aspecto se reglamentó por parte de esta superintendencia en el Título Tercero Capítulo Tercero de la Circular Básica Jurídica (Circular Externa 007 de 1996). “ (artículo 20), aprobar los sistemas de amortización (artículo 17, numeral 7º) e instruir a la instituciones acerca de la información que deben remitir a los deudores, (artículo 21).

Con el propósito de ilustrarlo sobre algunos aspectos que se consideran de interés para los propósitos expuestos en su comunicación, es importante señalar que la Ley 546 de 1999 y sus decretos reglamentarios constituyen el actual cuerpo normativo que regula de manera general el sistema especializado de financiación de vivienda individual a largo plazo, que definió criterios generales y creó instrumentos de ahorro destinados a dicha financiación, procurando proteger el derecho a la vivienda digna.

Así mismo, la precitada ley estableció los parámetros que deben observarse en la financiación de vivienda individual a largo plazo en Colombia, entre las cuales se encuentran: la tasa de interés remuneratoria y moratoria, el plazo de tales créditos, las garantías, la prohibición de capitalizar intereses, la aceptación de prepagos totales o parciales, etc. “Ley 546 de 1999, artículos 3º y 17.”

En punto específico a la financiación de vivienda de interés social “Esta es entendida como *“aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, cuyo precio y tipo lo debe determinar el Gobierno Nacional, en cada Plan Nacional de Desarrollo, teniendo en cuenta aspectos como las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda (Ley 9ª de 1989, artículo 44 modificado por el artículo 91 de la Ley 388 de 1997). “*, importa

destacar que la Ley en comento, en su Capítulo VI, artículos 26 al 34 reguló el tema, otorgando, entre otros, los siguientes beneficios:

Tasa de interés: El párrafo del artículo 28 consagró que *“Para toda la vivienda de interés social la tasa de interés remuneratoria no podrá exceder de (11) puntos durante el año siguiente a la vigencia de la presente ley”*.

A este respecto, la Junta Directiva del Banco de La República, dando cumplimiento a lo ordenado por la Corte Constitucional en Sentencia C-955 de 2000, mediante Resolución 20 de 2000, estableció que la tasa de interés remuneratoria de los créditos denominados en UVR para financiación y construcción de vivienda de interés social, no podrá ser superior a 11 puntos porcentuales anuales adicionales a la UVR.¹ *Ley 546 de 1999, artículo 28.*

Ahora bien, el pasado 19 de diciembre de 2003 la Junta Directiva del Banco de la República expidió la Resolución Externa No. 9, en cuyo considerando DECIMO manifestó *“Que se presentó a la Junta el documento de trabajo SGMR-1202-017-J del 18 de diciembre de 2003, elaborado con sujeción a los parámetros señalados en la referida sentencia C-955/2000, en el cual se recomienda mantener los límites a la tasa de interés remuneratorio de los créditos destinados a la financiación de vivienda individual a largo plazo, de proyectos de construcción y de vivienda de interés social establecidos en las resoluciones externas 14 y 20 de 2000. Dicha recomendación fue acogida por la Junta, que, en consecuencia, acordó compendiar en una sola resolución toda la regulación sobre tasas máximas de interés remuneratorio aplicable al sistema de financiación de vivienda”* (resaltado extratextual).

Posteriormente, el 20 de mayo del año en curso mediante la expedición de la Resolución Externa 3, la misma Junta reiteró tanto los argumentos expuestos como las tasas de interés para los créditos de vivienda a que se hizo referencia en la Resolución 9 citada manteniendo, en consecuencia, las tasas máximas de interés remuneratorio antes citadas.

Criterios para la distribución regional de los recursos para vivienda de interés social: Los recursos nacionales del subsidio familiar para vivienda de interés, se distribuyen teniendo en cuenta criterios técnicos que maximicen el beneficio social, contribuya regionalmente a la equidad, permita atender las calamidades originadas por desastres naturales, potencialicen los programas de VIS por autogestión o sistemas asociativos y el mejoramiento de la vivienda VIS.

Derechos notariales y gastos de registro: Los derechos notariales y gastos de registro que se causen con ocasión de la constitución o modificación de gravámenes hipotecarios, a favor de un participante en el sistema especializado de financiación de vivienda, para garantizar un crédito de vivienda individual de interés social no subsidiable, se liquidan al cuarenta por ciento (40%) de la tarifa ordinaria aplicable.

Los derechos notariales y gastos de registro que se causen con ocasión de la constitución o modificación de gravámenes hipotecarios, a favor de un participante en el sistema especializado de financiación de vivienda, para

garantizar un crédito de vivienda individual de interés social, que en razón de su cuantía pueda ser objeto de subsidio directo, se liquidan al diez por ciento (10%) de la tarifa ordinaria aplicable. *Ley 546 de 1999, artículo 31.*

Así mismo, el artículo 28 impuso a los establecimientos de crédito la obligación de destinar, durante los cinco años siguientes a la vigencia de la ley, como mínimo el 25% del incremento de su cartera bruta de vivienda al otorgamiento de créditos destinados a financiar construcción, mejoramiento y adquisición de vivienda de interés social, tal obligación, como se observa, tenía una aplicación temporal. En tal virtud, en la actualidad nos encontramos por fuera del período en cuestión, pues el lustro señalado por la norma finiquitó el pasado 22 de diciembre del 2004.

De otra parte, debe tenerse en cuenta que el 3 de diciembre de 2003 el Gobierno Nacional y los representantes del sector financiero celebraron un convenio a fin de fomentar la financiación a la vivienda de interés social. Para tal efecto este organismo expidió la Circular Externa 030 de 2004 relativa al “seguimiento al convenio de financiación de vivienda VIS” celebrado entre el Gobierno Nacional, en la que se anota:

“...entre el Gobierno Nacional y el sector financiero se celebró un convenio para la financiación de vivienda de interés social VIS, con el objeto de que a partir del primero de noviembre de 2003 y hasta el 31 de noviembre (sic) de 2005, los establecimientos bancarios y las cooperativas financieras coloquen por lo menos el punto cinco por ciento (0.5%) durante los primeros catorce meses y el punto cinco por ciento (0.5%) adicional durante los siguientes doce meses, de su cartera bruta en nuevos créditos y/o microcréditos inmobiliarios para financiar la construcción, mejoramiento y/o adquisición de vivienda de interés social de tipos 1 y 2 de acuerdo con la definición de la Ley 812 de 2003.

“Teniendo en cuenta lo anterior, este Despacho en ejercicio de las facultades contempladas en el literal a) del numeral 3º del artículo 326 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, ha considerado pertinente adoptar un formato que permita efectuar un adecuado seguimiento al mencionado convenio suscrito entre el Gobierno Nacional y el sector financiero para la financiación de vivienda de interés social VIS.

“Mediante dicho formato se solicita información a cada entidad sobre el otorgamiento de nuevos créditos individuales VIS, microcréditos inmobiliarios, créditos a constructores, créditos a intermediarios no financieros, cartera VIS vendida, titularizada y comprada y suscripción de títulos o bonos hipotecarios y títulos Findeter.

“Para tales efectos, se adopta la proforma F.1000-101 (formato 327) que las entidades deberán remitir trimestralmente con la información correspondiente a los siguientes cortes: diciembre de 2003, marzo, junio, septiembre y diciembre de 2004, marzo, junio, septiembre y diciembre de 2005. Cada reporte se debe efectuar vía RAS dentro de los quince días hábiles del mes siguiente al corte.

“Sin perjuicio de lo anterior, el primer reporte debe ser remitido a más tardar el 24 de agosto de 2004 con la información correspondiente a los trimestres con corte a diciembre de 2003, marzo y junio de 2004, diligenciado un formato independiente para cada trimestre.

“La presente circular rige a partir de su fecha de publicación y adiciona el Anexo I de la Circular Externa 100 de 1995”.

Así las cosas, hoy en día se encuentra vigente el compromiso adquirido por los establecimientos bancarios y las cooperativas financieras de colocar, desde el primero de noviembre de 2003 y hasta el 31 de diciembre (conforme lo establecido en el convenio) de 2005, por lo menos el punto cinco por ciento durante los primeros catorce meses de dicho lapso y el punto cinco por ciento adicional durante los siguientes doce meses, de su cartera bruta en nuevos créditos y/o microcréditos inmobiliarios para financiar la construcción, mejoramiento y/o adquisición de vivienda de interés social de tipos 1 y 2 (de acuerdo con la definición de la Ley 812 de 2003).

En ese entendido y a fin de velar por el cumplimiento de dicho acuerdo, las entidades vigiladas que lo suscribieron deben remitir a la Superintendencia Bancaria la proforma F.1000-101 (formato 327), diligenciada en los términos y condiciones señalados por la circular indicada.

Por otra parte y a título enunciativo citamos parte de la normatividad que reglamenta el tema de vivienda de interés social, así:

Decreto 146 del 4 de febrero del 2000, por el cual se establece la forma de calcular la equivalencia de once puntos de tasa de interés remuneratoria para créditos de vivienda de interés social contratados en moneda legal colombiana.

Decreto 568 del 30 de marzo del 2000, por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 3a. de 1991, 506 de 1999 y 546 de 1999 en relación con la metodología de distribución regional de recursos nacionales del Subsidio Familiar de Vivienda.

Resolución 266 del 3 de abril del 2000 del Ministerio de Desarrollo Económico, por la cual se comunican los cupos indicativos correspondientes al setenta por ciento de los recursos del Subsidio Familiar para Vivienda de Interés Social para zonas urbanas para el año 2.000.

Decreto 975 del 31 de marzo del 2004, por el cual se reglamenta parcialmente las Leyes 49 de 1990, 3 de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 812 de 2003 en relación con el subsidio familiar de vivienda.

Circular Externa No. 007 de 1996 expedida por esta Superintendencia, Título Tercero, Capítulo Cuarto, relacionado con las disposiciones aplicables a los créditos de vivienda.

De otro lado, retomando el tema de las instituciones que realizan análisis y fijan políticas en materia de vivienda me permito relacionarlas para que, en caso de considerarlo pertinente, se solicite información a las mismas, ellas son:

- Ministerio del Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, formulación de las políticas de vivienda.
- Ministerio de Hacienda y Crédito Público, formulación de las políticas de financiación de vivienda.
- Ministerio de Agricultura, formulación de las políticas de vivienda rural.
- Departamento Nacional de Planeación, elaboración y seguimiento del plan nacional de desarrollo.

Organismos Asesores:

- Conpes y Consejo Superior de Vivienda.
- Fondo Nacional de Vivienda, otorga subsidios en las áreas urbanas.
- Banco Agrario, otorga subsidios en las áreas rurales.
- Caja Promotora de Vivienda Militar, otorga subsidios a los miembros de las fuerzas militares.
- Cajas de Compensación Familiar, otorga subsidios a afiliados y no afiliados.
- Entidades Territoriales, subsidio municipal de vivienda.

Entidades del componente crédito

- Fondo Nacional del Ahorro, crédito a empleados que tengan allí sus cesantías.
- Establecimientos de Crédito, crédito hipotecario para financiación de vivienda.
- FINDETER, crédito a municipios para inversión.
- FONADE, crédito a municipios para preinversión.
- FINAGRO, crédito para vivienda rural.

Agremiaciones

- Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol).
- Instituto Colombiano de Ahorro y Vivienda (Icav).
- Asociación Nacional de Instituciones Financieras (Anif).
- Asociación de Entidades Bancarias y Financieras de Colombia (Asobancaria).

Adicionalmente, existen otras entidades como el Centro Nacional de Estudios de la Construcción (CENAC) y Fedevivienda.

Así mismo, para conocer de la legislación de vivienda en el derecho comparado y modelos de financiación de vivienda, le señalamos que frente al tema la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) ha realizado una serie de estudios al respecto. *“En CEPAL: Serie “Financiamiento del Desarrollo” No. 96 y 103. Santiago de Chile 2000.”*

En relación con el punto tercero de su comunicación en el cual solicita información estadísticas sobre algunos aspectos de los préstamos de vivienda, cabe manifestar que, para efectos de atender dicho punto, se solicitó a la Subdirección de Análisis Financiero se remitiera la información que reposa en este organismo, sobre lo cual manifestó:

“La información disponible de cartera hipotecaria, corresponde a la reportada

	<p>por los establecimientos de crédito a través de sus estados financieros. Anexo remito cuadro que contiene la serie histórica correspondiente, desagregada tanto por vencimientos como por calificación de riesgo, según disponibilidad de la información.</p> <p>“El indicador de calidad permite obtener la proporción entre la cartera bruta y la vencida; entretanto, el indicador de cubrimiento permite dimensionar la porción cubierta de los saldos de cartera vencidos, una vez, descontadas las respectivas provisiones. Ambos indicadores están incluidos en el cuadro.</p> <p>Por último, los saldos de bienes recibidos en dación en pago corresponden al total de la cartera, por cuanto el Plan Unico de Cuentas vigente para el sistema financiero no permite mayor desagregación. Este concepto también se incluye en el cuadro”. <i>Memorando del 13 de septiembre de 2005.</i></p> <p>En lo que corresponde a estadísticas e información sobre los procesos hipotecarios tramitados ante la justicia ordinaria y la duración de los mismos, es necesario manifestar que este organismo no posee dichas estadísticas.</p> <p>De esta manera dejamos atendido el objeto de su petición, con el alcance previsto en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo. (Ver documento 97)</p>
--	--

8. Artículos de Periódicos y Revistas

8.1 Periódicos

FECHA	CONTENIDO DE INTERES
Tomado del tiempo Noviembre 20 de 2004; Laura Charry; Redactora de el Tiempo	<p>Cinco Años Después, aún no hay Consenso en las Cifras de los Afectados por el UPAC</p> <p>Se espera que el próximo año se resuelva la mayoría de las demandas entre bancos y clientes, pues cada proceso puede tardar hasta seis años. En 1992 la familia Rodríguez compró un apartamento por el cual solicitó un crédito de 9,8 millones de pesos. En ese momento ambos esposos trabajaban, aunque el marido era el que llevaba la mayor parte de la carga económica.</p> <p>Con dificultades pagaron cumplidamente su obligación, incluso en 1998 cuando la DTF, tasa de interés que tenía el mayor peso en la variación de la UPAC, llegó al 37 por ciento efectivo anual. Sin embargo, el señor Rodríguez perdió el empleo y en el 2000 tuvieron que refinanciar el crédito a 30 años para tratar de reducir la cuota.</p> <p>Esta estrategia les dio resultado por pocos meses, pues en corto tiempo la cuota volvió a subir. Entonces recurrieron a otro plan de financiación que les ofrecía el banco para tratar de no fallar en su obligación, pero la situación no mejoró y en agosto del año pasado no pudieron lograr un nuevo arreglo con el banco, y dejaron de pagar.</p>

Como consecuencia, hoy están reportados ante las centrales de riesgo, deben 60 millones de pesos, su apartamento vale 57 millones y, además, están demandados por el banco.

"No es que no queramos responder por nuestra deuda porque sabemos que la plata no fue regalada, pero es que después de tantos años de esfuerzo nos duele mucho tener que salir del apartamento y encima seguir con deuda", dice Amparo de Rodríguez.

Casos como el de esta familia son el resultado de la crisis financiera que vivió el país entre 1998 y el 2000, que no solo llevó a que 30.000 familias se vieran forzadas a entregar su vivienda en dación de pago, sino que generó millonarias pérdidas en los bancos y obligó al Gobierno a cambiar el sistema de financiación de vivienda, enterrando el viejo UPAC y dándole paso a la UVR.

Pero más que un cambio de nombre, la modificación fundamental estuvo en la tasa de interés que se debía aplicar para los créditos de vivienda. Tras varios cambios sobre el UPAC original, este terminó basándose principalmente en la misma tasa de los CDT, la DTF, que a finales de los 90 alcanzó niveles superiores al 35 por ciento, lo cual volvió impagables muchos de los créditos. Por eso, se decidió que la nueva UVR utilizara como referencia la variación mensual de la inflación, que en 1999 estaba en 9,23 por ciento.

Precisamente, ese cambio en el cálculo de los intereses ha sido el origen de miles de demandas entre clientes y bancos, pues la forma en que se ordenó cambiar el sistema de amortización de los créditos hipotecarios no fue clara y obligó a que la Corte Constitucional tuviera que emitir varias sentencias explicativas.

Sin embargo, según Fernando Salazar, presidente de la Asociación Nacional de Usuarios del Sistema UPAC (ANUPAC), los bancos no cumplen esos fallos, lo que justifica las demandas.

María Mercedes Cuéllar, presidente del gremio que reúne a los bancos hipotecarios (ICAV) dice que todos los créditos reliquidados fueron revisados por la Superintendencia Bancaria y que, por lo tanto, se hicieron de acuerdo con las normas.

"No se puede negar que hubo problemas con algunas reliquidaciones, pero en realidad fue una proporción mínima, frente a la cantidad de créditos que había en ese momento, que eran 700.000", insiste Cuéllar.

El abogado de un banco agrega que efectivamente todas las personas tienen derecho a demandar, pero que quienes cancelaron su obligación antes de diciembre de 1999 tienen altas posibilidades de perder este alegato porque los alivios y las reliquidaciones entraron en vigencia después de ese año. "Si a eso se le suma el costo del proceso judicial, termina siendo mal negocio, incluso para quienes siguen con el crédito vigente, porque a veces la devolución es menor que el valor del abogado", anota.

	<p>Salazar acepta que los procesos judiciales son costosos (entre 3 y 5 millones de pesos para comenzar, más 30 por ciento del valor de lo que recuperen que le queda al abogado) y por eso una de sus recomendaciones es iniciar una acción colectiva, en donde el valor de arranque se reduce. Luego, hay que pagar cuotas mensuales hasta que termine el proceso en los tribunales.</p> <p>Las demandas colectivas que ha iniciado ANUPAC aún no han prosperado, pero sumadas con las individuales alcanzan pretensiones por 100.000 millones de pesos -valor que según Salazar ya pasó por un peritazgo judicial-.</p> <p>Cuéllar considera que aunque esa suma no es pequeña, tampoco representa una amenaza grande para el sector, pues la cartera hipotecaria suma 8,5 billones de pesos. "Lo que significa que el problema no es de las proporciones que algunos piensan", anota.</p> <p>Aún los juzgados no han acabado de fallar los 96.000 pleitos que tienen los bancos contra los clientes, ni los 14.000 que estos tienen contra las entidades para saber quién tiene la razón. Según el ICAV, de lo que ya se falló solo el 4 por ciento fue en contra de los bancos, mientras que ANUPAC dice que ya fueron devueltos 2.500 millones de pesos a 1.050 personas.</p> <p>Esta semana precisamente, una familia de Medellín recibió 23 millones de pesos por un crédito que contrajo en 1993, pero según Davivienda, la entidad involucrada, aún el proceso está pendiente de otra instancia en la Corte Constitucional. Además, Davivienda dice que el mismo Tribunal de Medellín acaba de fallar a favor suyo otro caso similar.</p> <p>Se prevé que a partir de este año comiencen a salir todos los fallos, pues en promedio los procesos se demoran cinco o seis años. Pero, mientras familias como los Rodríguez siguen con su drama, no se sabe a ciencia cierta cuántos hogares están con este problema, si tantos como calcula ANUPAC, o tan pocos como estima el ICAV. (Ver documento 98)</p>
<p>Tomado de el país Cali; agosto 2004; Por Guiovana Fuentes / Redacción de El País</p>	<p>“Impacto del Upac Aún no Se ha Asimilado”</p> <p>María Mercedes Cuéllar sostiene que es prematuro afirmar que la Unidad de Valor Real, UVR, ha sido un fracaso. Pide al Gobierno replantear el sistema de subsidios a las clases populares. Reconoce que la banca exige más ahora para evitar futuros líos con los créditos.</p> <p>Bogotá. Los bancos hipotecarios aseguran que sí le están prestando a las gentes de menores recursos para comprar vivienda, pero reconocen que aún mucha gente teme endeudarse debido a las secuelas que dejó el sistema Upac.</p> <p>Según la presidenta del Instituto Colombiano de Ahorro y Vivienda, María Mercedes Cuéllar, la refinanciación de créditos no ha resultado tan efectiva como se esperaba ya que muchos usuarios siguen morosos.</p> <p>El País consultó a la vocera de la banca hipotecaria acerca de la situación de la vivienda en Colombia y el por qué miles de familias deciden vivir en</p>

arrendamiento que ser propietarias.

¿El aumento de un millón de deudores morosos es una señal de que con la UVR está sucediendo lo mismo que pasó con el Upac?

Los colombianos no han acabado de asimilar el impacto de la crisis del Upac. Llegó un año en que no solamente el sistema hipotecario se vino a pique, sino que a la población se le cayó el 40% del patrimonio.

Ese fue un golpe demasiado duro para la economía. Pese a que se reliquidaron las deudas y se cambió el sistema, todavía existe el temor de endeudarse por la crisis pasada.

Los colombianos se están endeudando menos y están tratando de prepagar sus deudas rápido. Es por eso que la cartera no crece. En los estratos altos los constructores tampoco se están endeudando para financiar sus proyectos.

¿A qué se debe que la cartera hipotecaria siga creciendo negativamente?

Una parte a que los procesos ejecutivos para rematar la vivienda son demorados y mientras se resuelve la situación jurídica la gente se queda un tiempo gozando de su casa. Además después de que un usuario se atrase en sus pagos por ejemplo durante un año, no hay nada que hacer. Lo que las entidades financieras hacen es refinanciar estos créditos, pero estas refinanciaciones generalmente no funcionan cuando la gente está demasiado colgada.

¿Si la UVR ha funcionado como se dice, por qué la gente prefiere vivir en arriendo?

Es muy temprano para hacer una evaluación de este esquema. Con el Upac la vivienda se valorizó más que el costo financiero, por eso había un dinamismo en el sector, ya que la gente vendía su casa a los siete años, para comprar una mejor. Hoy en día no creo que eso esté sucediendo. Por fortuna ha empezado a valorizarse la vivienda, pero no sabemos a ciencia cierta cuál será su evolución. En la medida en que se crea que la propiedad se va a valorizar, la gente comprará, pero si considera que la finca raíz ha perdido valor, pues se inclinará a vivir en arriendo.

¿Cuál ha sido la evolución de la UVR frente al Upac, teniendo en cuenta que a pesar de estar atada a la inflación, las cuotas están creciendo?

El gran problema de la crisis fue el hecho de que la Upac estuviera vinculada con la tasa de interés. Es más, creo que hoy le convendría más a la gente tener la UVR vinculada a la tasa de interés.

Lo que pasa es que la economía sufrió unos desequilibrios muy grandes, elevó las tasas a unos niveles absurdos y ahí vino la caída. En principio no era malo. Los usuarios pueden estar totalmente seguros de que la inflación es la que está incluida en la corrección monetaria y de que no hay ninguna posibilidad de que se le disparen las cuotas, a menos de que el costo de vida se vuele.

¿Por qué la banca está haciendo demasiadas exigencias para colocar créditos?:

La banca tiene una estructura para prestar y no funciona como una fábrica de zapatos. Por el contrario el sistema financiero necesita que la gente

demuestre que tiene capacidad para pagar. Los bancos hoy en día le están prestando a todo el que les pide un crédito, obviamente, con unas garantías de que se lo van a devolver.

¿La política de subsidios del Gobierno para VIS sí ha funcionado?: Mientras el Gobierno pasado estaba enfocado a la vivienda de clase media, con precios a hoy de \$40 millones, la administración del Presidente Uribe ha centralizado su política a los estratos más bajos.

El Estado se quiere mover en los segmentos mucho más pobres en donde la capacidad de endeudamiento es más complicada. De hecho se han venido utilizando los subsidios, pero es más difícil poner los créditos en este sector. En muchos casos las familias acceden al auxilio oficial pero no cuentan con las garantías para obtener un préstamo.

¿Según eso la política de subsidios es un fracaso?: No es que no esté sirviendo, pero las entidades afiliadas al IcaV han venido prestando, inclusive más de lo que se comprometieron. El sistema financiero se ha ido ajustando, este esfuerzo es grande y en la medida que se concrete, sería bueno para el país. Se han desembolsado \$117.000 millones y eso es un jurgo de plata para financiar casas de \$20 millones.

Sin embargo, creo que el Gobierno tendrá que replantear esa política y mirar hacia un segmento un poco más alto, ya que finalmente es en este sector donde se genera el empleo.

Hasta el año 2002 la vivienda social se movió, pero en 2003 se estancó y en el 2004 por fortuna empezó a repuntar.

Seguro contra la inflación

¿Por qué la gente no ha utilizado mucho el seguro contra la inflación?: La gente no piensa que es bueno tener un seguro a quince años. Hay dos cosas. El seguro no cubre a todo el mundo, sino a la población limitada y de repente a una porción muy pequeña que es la que se podría beneficiar de ello. La otra es que los constructores, más que los bancos no lo han difundido mucho, pues son ellos quienes finalmente le llevan los clientes a la banca.

¿Qué tanto han funcionado las cuentas AFC? : Bastante bien. Eso fue lo que llevó a que se reactivara la construcción en los estratos altos. Esas cuentas fueron las que animaron a la gente a que se volviera a meter en el mercado. Eso ha hecho que los precios suban. Más o menos hay unas 40.000 cuentas y éstas son las que le han dado una mejor perspectiva al negocio hipotecario.

¿Cómo ve la política económica?: La economía ha venido mejorando bastante. Obviamente que nos gustaría que el país creciera como en la China al 10% por año. Registrar un crecimiento del 3,5%, que es a lo que estamos creciendo frente a la crisis de 1999, es muy bueno.

El dato clave: Mientras el costo de vida no presente alzas considerables las cuotas mensuales de los créditos de vivienda no sufrirán aumentos notorios que

	<p>hagan disparar las obligaciones. (Ver documento 99)</p>
<p>Tomado de Portafolio del viernes 19 de agosto de 2005 sección análisis por Jorge Bustamante y Roldán Consultor</p>	<p>Tasas de interés de vivienda: Emisor vs. Corte</p> <p>Recientemente el Banco de la República expidió la Resolución No. 3 de mayo 5 de este año, donde decidió mantener inalterada la tasa máxima para los créditos denominados en UVR y destinados a la financiación de vivienda en 13,9 por ciento efectivo anual (o 13,1 por ciento nominal, pagadera mes vencido).</p> <p>En oportunidades anteriores el Banco ha justificado sus decisiones con el argumento de que "técnicamente las condiciones existentes al momento de fijar los límites a las tasas de interés no habían variado significativamente." (Considerandos de la Resolución 9, de diciembre de 2003).</p> <p>Para el analista desprevenido llama la atención el hecho de que la Junta haya certificado durante los últimos cinco años que dicha tasa no ha cambiado desde el año 2000 cuando la Corte Constitucional ordenó al Banco señalar la tasa máxima de interés remuneratoria, a pesar de que las condiciones del mercado monetario y del sistema financiero sí han cambiado significativamente desde ese entonces, cuando estábamos en medio de una crisis financiera.</p> <p>En el momento de señalar esa tasa máxima no se trata de que la Junta y su equipo técnico nos ilustren sobre cuál creen ellos que debe ser su nivel, sino que la misma Corte Constitucional (Sentencia C-955/2000) les ha dicho expresamente qué es lo que "técnicamente" tienen que mirar y calcular.</p> <p>En su sentencia, la Corte usa dos definiciones. Según la primera, la tasa máxima de interés remuneratoria es aquella inferior a la menor de todas las tasa reales que se estén cobrando en el sistema financiero.</p> <p>Con información oficial obtenida en la página WEB del Banco de la República se puede calcular la tasa de interés real que en promedio ha cobrado el sector financiero (Gráfica No. 1).</p> <p>Si algo muestran los datos es que desde que el Banco certificó por primera vez la tasa máxima de los créditos de vivienda, el 3/09/00 2000 (Res.14), las tasas de mercado que el sistema financiero ha venido cobrando han caído fuertemente desde el 12,04 por ciento en diciembre del 2000 al 6,9 por ciento en abril de 2003 o al 9,7 por ciento en junio de este año -si usamos la definición del mismo Banco de "Tasa Activa Total Sistema Financiero". Basados en esta primera definición, la Junta ha debido certificar una tasa de interés máxima de crédito de vivienda en UVR inferior al 13.9 por ciento.</p> <p>En la segunda definición, la Corte dice que la tasa real máxima de interés remuneratorio debe cubrir los gastos administrativos y de operación al igual que una rentabilidad adecuada para el intermediario. Aquí tampoco se trata de que la Junta nos ilustre sobre lo que cree que deben ser los costos, o la contabilidad de costos o lo que sus miembros entienden por rentabilidad adecuada.</p> <p>La Corte dice que estos elementos de la tasa real máxima deben ser "probados</p>

y aparecer en los registros contables". Bueno, miremos los registros contables.

El sitio web de la Superbancaria publica los balances de los intermediarios financieros, incluyendo aquellos especializados en crédito hipotecario, que son precisamente los que nos interesan y es a ellos a los que se refiere la sentencia de ésta.

La gráfica 2 muestra los costos administrativos (gastos de personal y honorarios + costos indirectos) como proporción del activo promedio para el total de los llamados "Bancos Especializados en Crédito Hipotecario" (Bech) (Davivienda, Red Multibanca Colpatría, Granahorrar, Colmena, AV Villas y Conavi).

La gráfica sugiere un incremento en los costos operativos de un nivel del 5 por ciento de los activos a finales de 2000 a 6,7 por ciento actualmente. Sin embargo, hay que ser cuidadosos y evitar concluir a la ligera que el costo de operación asociado con los créditos hipotecarios ha aumentado.

Primero, parte del incremento en los costos puede reflejar simplemente mayor ineficiencia, como parece ser el caso de un intermediario privado y otro público. También es de esperar que la diversificación en la prestación de servicios que genera la conversión de las antiguas CAV en bancos comerciales tenga como consecuencia un mayor costo de operación.

Tradicionalmente los bancos comerciales, los cuales ofrecen una mayor variedad de servicios financieros, han mostrado costos de operación superiores a los de intermediarios especializados.

Sin embargo, no hay razón para que ni la mayor ineficiencia ni el costo de diversificar los servicios financieros sean trasladados a los demandantes de crédito hipotecario, ni tampoco hay una base sólida para argumentar que el otorgamiento y la administración de un préstamo hipotecario son hoy más costosos que hace cinco años.

La gráfica 2 también muestra por ejemplo que intermediarios más eficientes como Davivienda han logrado reducir sus costos operativos en relación con el 2000.

Otros costos que determinan la rentabilidad final de los Bech son los costos asociados con las provisiones y los costos financieros.

La gráfica 3 muestra que, de acuerdo con los registros contables, las provisiones para deudas de dudoso recaudo cayeron de 2,5 por ciento del activo alrededor del año 2000 a 0,35 por ciento hoy en día. Por otro lado, la gráfica 4 muestra que los costos financieros, también obtenidos de los registros contables, han pasado de representar el 10 por ciento del activo en 2000 a 4,3 por ciento en 05/05.

En conclusión, la gráfica 5 muestra la evolución de las utilidades de los Bech. Las utilidades han crecido en los últimos 5 años.

La pregunta es ¿cómo pueden incrementarse las utilidades en un ambiente

	<p>donde las tasas de préstamos vienen cayendo? La respuesta la hemos venido mostrando: porque los costos han caído aun más rápidamente. En consecuencia, la segunda definición, también obligaría a la Junta a certificar una tasa de interés máxima de crédito de vivienda en UVR inferior al 13,9 por ciento. Probablemente al Emisor no le guste que exista una autoridad crediticia paralela como la que ejerce la Corte, pero mientras no proponga un sistema de financiación de vivienda más equitativo y el actual no sea derogado sería aconsejable no comenzar a desfigurarlo. Los conceptos de la Corte contribuyeron en su momento a la creación del sistema actual de financiación de largo plazo, el cual es mejor que el desarrollado por el Banco en los noventa.</p> <p>En esta década el Banco Central desfiguró el sistema de financiación de largo plazo al desligar la evolución de la UPAC -de la tasa que se usaba para convertir a pesos préstamos denominados en unidades UPAC- de la tasa de inflación para vincularla a la de interés de corto plazo. Cuando a finales de esa década el Banco decidió defender infructuosamente su banda cambiaria, lo hizo incrementando astronómicamente las tasas de interés con la consecuente recesión económica.</p> <p>Las mayores tasas de interés de corto plazo incrementaron la corrección monetaria y por esa vía elevaron el valor en pesos de las deudas y la carga de su servicio mientras que los salarios y los precios de las mismas viviendas crecían mucho más lentamente o aun, decrecían. El resultado es conocido por todos: miles de familias colombianas vienen perdiendo sus viviendas.</p> <p>Indudablemente es preferible el sistema de financiación de vivienda de largo plazo que la Corte ha contribuido a desarrollar a través de sus decisiones y es obligación del Banco de la República coadyuvar a que las reglas de juego se cumplan de acuerdo con el mandato constitucional. (Ver documento 100)</p>
<p>Tomado de Portafolio del jueves 8 de septiembre de 2005 sección análisis por Gerardo Hernández Secretario de la Junta Directiva Banco de la República</p>	<p>El Emisor y las tasas para créditos de vivienda</p> <p>Bien vale recordar que fue la misma sentencia de la Corte Constitucional la que estableció los parámetros que debe seguir la junta directiva del Banco de la República para fijar la tasa máxima.</p> <p>La sentencia de la Corte estableció dos requisitos para fijar la tasa máxima remuneratoria. El primero de ellos se refiere a que esta tasa no debe incluir el valor de la inflación y debe ser inferior a la menor tasa real que se esté cobrando en las demás operaciones crediticias en la actividad financiera. La Corte excluye en el cálculo las operaciones crediticias que no reflejen las condiciones normales del mercado. El segundo requisito establece que deben tenerse en cuenta los gastos administrativos y de operación de las entidades, incluyendo el costo de captación (neto de la inflación), más la rentabilidad proporcional y adecuada de los establecimientos de crédito. Adicionalmente, la Corte Constitucional señala que dicha tasa "no puede quedar descontrolada ni sujeta a las variables propias del mercado". Lo anterior implica que la tasa máxima remuneratoria debe ser una tasa de largo plazo que responde a cambios en los fundamentos económicos y no una tasa de corto plazo que esté sujeta a los vaivenes del mercado. En el documento que sirvió de base para la</p>

	<p>decisión de la junta y que tiene carácter público, se explica la metodología utilizada para encontrar esta tasa de largo plazo, la cual, se repite, ya fue avalada por el máximo tribunal de lo contencioso administrativo. Los estudios técnicos realizados al interior del Emisor concluyen que la tasa máxima remuneratoria fijada en el año 2000 y que ha sido revisada periódicamente como lo exige la Corte, cumple a cabalidad con todos los criterios establecidos por el máximo tribunal constitucional. Si bien las tasas reales promedio de la economía han venido descendiendo, tal como se señala en el artículo, las tasas reales mínimas reportadas a la Superintendencia Bancaria han presentado una escasa variación desde que la Jdbr fija la tasa máxima remuneratoria. La tasa mínima real a diciembre de 2004 se situó en 13,99 por ciento ligeramente por debajo de 14,03 por ciento vigente en junio de 2000.</p> <p>Por otra parte, la tasa máxima remuneratoria vigente es coherente con los costos de captación, los gastos administrativos y de operación y niveles adecuados de rentabilidad de las entidades financieras. La Corte de manera atinada exigió que la junta examine estos criterios con el fin de asegurar el buen funcionamiento del sistema de pagos y la seguridad de los depósitos y ahorros del público. En ese contexto, la tasa fijada no puede ignorar el efecto sobre la solvencia de las entidades financieras. Para el caso de los gastos administrativos y de operación, el cálculo de la tasa máxima remuneratoria tiene en cuenta a todos los bancos especializados en cartera hipotecaria, incluso lo más eficientes.</p> <p>Es importante señalar que a pesar de que la junta directiva del Banco de la República es la máxima autoridad crediticia, no le corresponde trazar los lineamientos de la política de financiación de vivienda como se indica en el artículo. Es competencia del Congreso de la República fijar las pautas o directrices generales de dicha política, y función del Gobierno la concreción de dichas pautas en normas o medidas específicas.</p> <p>En conclusión, el Banco de la República siempre ha sido y será respetuoso del cumplimiento a los mandatos de la Constitución y de la ley, así como de las decisiones de la Corte. Los límites a la tasa remuneratoria de los créditos destinados a financiación de vivienda de ninguna manera pretenden ni desfiguran el marco regulatorio dispuesto por la ley 546 de 1999 ni por la Corte. La metodología adoptada, que consta en los documentos de trabajo, ha sido revisada y avalada por los órganos jurisdiccionales competentes. (Ver documento101)</p>
<p>Tomado de Portafolio del 23 de septiembre de 2005 en la sección análisis por Jorge Bustamant e consultor</p>	<p>Réplica al Emisor</p> <p>Debate acerca de las tasas de interés para financiar vivienda, en función de lo establecido por la Corte Constitucional.</p> <p>En el artículo se explicaba que la Corte Constitucional (Sentencia C-955/00) fijó, expresa y detalladamente, los criterios objetivos a los que el BR debería ceñirse en el momento de señalar dicho límite.</p> <p>La Corte dio dos definiciones. La primera dice que la tasa máxima de interés remuneratorio se define como aquella inferior a la menor de todas las tasas</p>

reales que se estén cobrando en el sistema financiero. En el artículo se reportó evidencia acerca de la caída sustancial que han registrado las tasas reales de préstamo desde el año 2000 hasta la fecha.

Las tasas reales que en promedio el sistema financiero ha venido cobrando han caído de niveles del 12 por ciento a finales de 2000 a 6,9 por ciento en abril de 2003 o 9,7 por ciento a mayo de 2005 (con base en información publicada en el sitio web del mismo Banco).

Si la tasa promedio ha caído a esos niveles es lógicamente imposible que la menor de ellas permanezca en 13,9 por ciento. Por lo tanto, el Emisor ha debido certificar una tasa máxima de financiación de vivienda menor.

El Banco responde salvando su responsabilidad con un argumento de autoridad cuando dice: 1) que es la Superbancaria la que le expide la certificación sobre las tasas de interés promedio (el énfasis es mío) nominales, la cual representa el insumo básico para determinar la tasa máxima; 2) que la metodología para este cálculo ha sido avalada por el Consejo de Estado, y 3) que desde el año 2000 le han venido certificando (al Banco) tasas reales del orden del 14 por ciento.

Esta respuesta no desvirtúa los argumentos: ¿por qué la tasa promedio es inferior a la menor de todas ellas? No hay respuesta.

Pero surgen nuevas preguntas: ¿Cómo es que la Junta y su equipo técnico pueden deducir la menor de las tasas a partir de una certificación sobre el nivel de la tasa promedio? ¿Cuál es el artificio metodológico 'avalado' que da lugar a que la menor de las tasas sea superior a la promedio de mercado? ¿Acaso la Superbancaria asimila un crédito de vivienda a los préstamos de tarjeta de crédito y de consumo, que son los más caros del sistema? ¿Cuál es la ponderación de los créditos de corto plazo y sin garantía real dentro de la metodología de la Superbancaria, avalada por el Consejo de Estado?

En la segunda definición, la Corte dice que la tasa máxima de interés remuneratorio debe cubrir los costos administrativos y de operación al igual que una rentabilidad adecuada para el intermediario. En el artículo mencionado se mostró evidencia, con base en información que aparece en los registros contables, como exige la Corte, de una caída sustancial en los costos y que los costos de provisiones, como proporción del activo, cayeron del 2,5 por ciento en el año 2000 a 0,35 por ciento a mediados de 2005.

...El Banco parece decirle al sistema que no importa qué tan ineficiente sea la administración y operación, o la captación de recursos o la evaluación del riesgo, siempre habrá una tasa máxima lo suficientemente alta que le garantizará su solvencia.

Note que no se trata de un seguro de depósito, en cuyo caso se protegería a los depositantes y ahorradores, sino de un seguro de solvencia, es decir, de un seguro para que el patrimonio de los accionistas como porcentaje de los activos de riesgo -que es la forma como se mide la relación de solvencia, o más exactamente su inverso, para que no haya que hacer la correspondiente

	<p>precisión jurídica se pueda mantener en los niveles exigidos por la ley y puedan seguir operando.</p> <p>Es increíble que, en un Estado Social de Derecho (Art. 1), con una Constitución que establece el "Derecho a una vivienda digna" (Art. 51), la democratización del crédito (Art. 335) y además con sentencias vigentes de la Corte Constitucional que buscan proteger la solvencia de los hogares colombianos, el Banco interprete que lo que debe hacer en el momento de fijar la tasa máxima es asegurar la solvencia patrimonial de todos los bancos hipotecarios, incluyendo los ineficientes.</p> <p>Mientras que esto sucede, algunas estadísticas registran un panorama ciertamente preocupante, pues tal como aparece en el cuadro adjunto miles de colombianos vienen perdiendo su vivienda o están asfixiados económicamente. ¿No será que el Banco de la República está en mora de implementar una política crediticia equitativa y así cumplir con la jurisprudencia de la Corte? (Ver documento 102)</p>
--	--

8.2 Revistas

FECHA	CONTENIDO DE INTERES
Por José Felix Lafaurie Rivera ; Vicecontralor general de la República	<p>¡La UVR, otra bomba de tiempo!</p> <p>No acabamos de asistir al sepelio del sistema UPAC cuando la naciente UVR amenaza acabar con las ruinas que dejó el primero. La inseguridad jurídica, la no respuesta de los sistemas de amortización a las expectativas de los deudores, la poca confianza para invertir a largo plazo que provean financiación al sistema, la floreciente cultura de no pago, y las nuevas exigencias sobre provisionamiento de cartera, son algunos de los ingredientes que están acelerando el tic-tac de la bomba de tiempo en que se está convirtiendo esta parte importante del sector financiero.</p> <p>Quizá es el tiempo uno de los elementos de mayor costo en toda actividad. Cuando un proyecto de inversión se demora más de lo previsto, los costos financieros se disparan y los ingresos que podría generar dicho proyecto, se retardan. A nivel macroeconómico las cosas no son diferentes, pero sus efectos tienen mayor impacto. Entre más duración tenga una recesión, mayor será el empobrecimiento de la población y más difícil la recuperación. Esto es lo que hemos olvidado con el sector financiero en general y concretamente con el que queda para financiar vivienda.</p> <p>En efecto, un estudio de A. Carrasquilla y Ma. A. Arbeláez sobre el impacto de la política financiera en las entidades de crédito, muestra que el Estado Colombiano ha utilizado, entre 1998 y 2000, la no despreciable suma de \$2.8 billones para el alivio de los deudores hipotecarios. Sus cálculos señalan que el total de recursos utilizados suman \$12.1 billones y, léase bien, la situación amenaza con requerir más dinero. Desde luego que se llegó a esa cifra por no atender el problema a tiempo. La demora en solucionar el problema de la banca pública por una parte, y en hacerle frente a la anunciada crisis del sistema UPAC por otra, se constituyó en el elemento "acelerante" del problema.</p>

Pero volvamos al tema que nos ocupa. Han pasado cerca de seis meses y aun no se sabe si la Corte Constitucional le dará la bendición a la nueva ley de vivienda mediante la cual se creó la UVR. Si se "cae la ley", no sólo se desbarata la incipiente estructura financiera para su financiación a largo plazo, sino que se aceleraría el tic-tac del reloj de las CAV y, por supuesto, del resto del sistema financiero por su estrecha vinculación. Pero ahora bien, si la norma es declarada constitucional, nos queda el problema de los sistemas de amortización que no dan respuesta a las expectativas de los deudores. En el sistema UPAC el costo financiero estaba determinado por la Corrección monetaria y lo que la Asobancaria llama "tasa remuneratoria". Un rápido repaso a la evolución de la corrección monetaria muestra que hasta 1984 (doce años después de creado el sistema), ésta dependió del comportamiento del IPC, con un "techo" que limitaba su aumento cuando la inflación se disparaba. A partir de ese año la autoridad monetaria empezó a ensayar una serie de fórmulas, involucrando como nuevo elemento la tasa de interés DTF en unos casos y la de los CDT, en otros, en determinados porcentajes.

El Sistema UVR lo que hace es volver a los inicios del UPAC, al atar la variación de la UVR con la inflación, pero sin ponerle "techo". Nótese que en ambos casos el componente "tasa remuneratoria" quedó libre. Esto hay que tenerlo presente porque en el sistema UPAC llegó a situarse en 20%, cuando en sus inicios sólo era de 5 puntos.

Se señala que los tres sistemas de amortización aprobados por la Superbancaria en UVR, no capitalizan intereses. Eso es verdad siempre y cuando se hable de la "tasa remuneratoria". Pero si se habla del otro componente -la UVR- (Actualización del valor del capital), indefectiblemente se capitaliza parte de la inflación, a menos que las cuotas mensuales sean lo suficientemente elevadas como para cubrir los intereses correspondientes al mes y la parte proporcional de la amortización del capital. En otros términos, las cuotas mensuales bajas de amortización -al igual que el en sistema UPAC incrementan excesivamente el costo del crédito, y las cuotas altas lo reducen. El problema es que no hay muchos usuarios del crédito con capacidad suficiente como para comprometerse con cuotas altas.

El agravante es que hasta ahora las CAV han aplicado prioritariamente dos de los sistemas aprobados por la Superbancaria, que se asimilan a la cuota baja y a la media del sistema UPAC. Eso significa que muchos deudores actuales están pagando tanto interés como en el antiguo sistema, y explica parte de la gran cantidad de reclamos ante las CAV y la acción de los quejosos ante la Corte por la elevación de los intereses y/o las cuotas con el nuevo sistema.

Estas observaciones ponen de manifiesto que aún no se ha allanado el terreno de la ingeniería financiera para encontrar fórmulas equitativas. De todas maneras el tiempo sigue corriendo, y la parálisis del sector es un hecho, incubando una situación que no da mucha espera. Entre tanto, el sector real de la construcción sigue en su agonía.

(Ver documento 103)