

### 3. Despacho del Viceministro Técnico

Honorable Congresista  
**WILMER RAMIRO CARRILLO MENDOZA**  
Comisión Tercera Constitucional Permanente  
Cámara de Representantes  
**CONGRESO DE LA REPÚBLICA**  
Carrera 7 No. 8-68  
Ciudad



Radicado: 2-2022-001595

Bogotá D.C., 14 de enero de 2022 15:13

Radicado entrada  
No. Expediente 953/2022/OFI

**Asunto:** Comentarios al Proyecto de Ley 373 de 2021 Cámara “*Por la cual se modifica el régimen de financiación de vivienda individual de largo plazo en lo relativo al pago de costos de avalúos técnicos y de estudio de títulos*”.

Respetado Presidente:

De manera atenta se presentan los comentarios y consideraciones del Ministerio de Hacienda y Crédito Público al Proyecto de Ley del asunto en los siguientes términos:

El proyecto de Ley del asunto, de iniciativa parlamentaria, tiene como objeto modificar el régimen de financiación de vivienda individual y familiar de largo plazo establecido en la Ley 546 de 1999<sup>1</sup>, con el fin que los costos de los avalúos técnicos de los inmuebles en operaciones de financiamiento de largo plazo para la adquisición de vivienda nueva o usada, o la construcción de una unidad habitacional o por operación de leasing habitacional para la adquisición de vivienda familiar, estén a cargo de los establecimientos de crédito.

Al respecto, es importante manifestar que esta Cartera Ministerial apoya las iniciativas tendientes a promover el acceso a soluciones de vivienda por parte de distintos segmentos de la población, y de reducción del déficit habitacional en el país. Sin embargo, se advierte que durante los años 2019 y 2020 se adelantó la Misión para la Profundización de la Cartera Hipotecaria 2020<sup>2</sup>, con el objetivo de formular recomendaciones para facilitar el acceso a una solución de vivienda a los hogares colombianos a través de los distintos mecanismos de financiación hipotecaria.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> <https://www.repository.fedesarrollo.org.co/handle/11445/4083>

Los expertos comisionados de esta Misión realizaron un análisis detallado de los distintos factores que influyen en la demanda de vivienda y el acceso a soluciones de vivienda por parte de los trabajadores informales y de menores ingresos, frente a lo cual se señaló lo siguiente:

*“Se encuentra que para el 30% de los hogares de menores ingresos no es viable su acceso al sistema de financiamiento hipotecario debido a su bajo nivel de ingreso familiar y capacidad de ahorro para el pago de la cuota inicial, situación que se profundiza por su informalidad laboral y falta de historial crediticio. Estas limitaciones se ven exacerbadas por el acelerado crecimiento del precio de las viviendas VIP y VIS han tenido una mayor valorización en los últimos cinco años que la No VIS, lo cual afecta aún más la asequibilidad de estos tipos de viviendas por parte de este grupo de ingreso. Una solución de vivienda para este grupo poblacional no puede darse a través del crédito hipotecario.*

*Por otro lado, los hogares de ingreso medio encuentran como principales barreras para el crédito hipotecario: la elevada carga del arrendamiento que limita la capacidad de ahorro para el pago de cuota inicial, alta dependencia de los hogares a los subsidios gubernamentales a la cuota inicial y tasa de interés, además de elevados niveles de informalidad que reduce el subsidio para la compra de vivienda. Para los hogares de ingreso medio-bajo (deciles 4 y 5 de la distribución de ingresos), el ingreso deja de ser una barrera acceso sólo si estos cuentan con ingresos formales que los hacen potenciales beneficiarios de un subsidio concurrente entre el gobierno y las Cajas de Compensación Familiar, una medida tomada por el gobierno a finales de 2019 y que debe consolidarse”*

Particularmente, respecto del acceso al crédito hipotecario los comisionados concluyen que: *“(…) Uno de los principales retos para ampliar el acceso al crédito hipotecario para segmentos de hogares de menores ingresos es garantizar los cierres financieros. En ese sentido es conveniente revisar la estructura y focalización de los programas de subsidio y, en particular, avanzar en la propuesta del gobierno de igualar los subsidios FRECH-VIS a un monto fijo independientemente del valor del crédito, beneficiando a los hogares que compran vivienda de menor valor dentro de las alternativas de VIS. Con esto se reducen las cuotas de los hogares que tienen subsidio concurrente con Cajas de Compensación Familiar (CCF) en viviendas de menor valor (en particular VIP), por lo que se puede llegar a hogares formales de menores ingresos. (…)”*

Como se observa, del análisis realizado por la Misión para la Profundización de la Cartera Hipotecaria 2020, los limitantes para el acceso a soluciones de vivienda por parte de diferentes poblaciones, principalmente en hogares de ingresos bajos y medios, tiene su origen en factores estructurales tales como el nivel de ingreso, la capacidad de ahorro y la capacidad de conseguir el cierre financiero. Así las cosas, es preciso señalar que estos temas de gran importancia económica y social para la Nación han venido siendo abordados por distintas políticas y programas establecidos por el Gobierno Nacional, a través de los Ministerios de Vivienda, Ciudad y Territorio y el de Hacienda y Crédito Público.

Ahora bien, en relación con la propuesta establecida en el Proyecto de Ley, mediante la cual se pretende trasladar los costos de los avalúos técnicos y estudios de títulos a las entidades financieras en operaciones de crédito de vivienda individual y familiar de largo plazo, para efectos que los deudores se puedan liberar de esa carga económica, se busca disminuir un costo puntual del proceso operativo para acceder al financiamiento, pero como

se mencionó por parte de la Misión existen factores estructurales que explican las limitantes de acceso a los mecanismos de financiamiento de largo plazo, por lo que no se trata de una solución satisfactoria para reducir el déficit habitacional del país.

De otra parte, es importante considerar aspectos operativos de los procesos de originamiento, preaprobación y otorgamiento de los créditos y contratos de leasing. En términos generales, el avalúo comercial de los predios y el estudio de títulos se realiza de manera previa al otorgamiento del instrumento de financiamiento de largo plazo por parte de la entidad financiera, lo cual puede generar que estos últimos asuman gastos de potenciales deudores que al final no acceden a soluciones de vivienda. Lo anterior, puede generar dificultades en la implementación de la propuesta y a la correcta asignación de costos por parte de las entidades crediticias.

En consecuencia, el traslado de estos costos a los establecimientos de crédito no garantiza de manera directa un mayor acceso de población a instrumentos de financiamiento de vivienda de largo plazo, en la medida que existen factores estructurales que limitan el acceso al crédito. Así las cosas, es necesario que sean considerados los aspectos operativos y de costos mencionados, con el fin de no desestimular la oferta de crédito o leasing, o en determinados casos, dificultar el costeo de los productos y la fijación de sus precios. De este modo, es preciso considerar la pertinencia del trámite legislativo de este Proyecto de Ley, teniendo en cuenta las conclusiones y recomendaciones de la Misión para la Profundización de la Cartera Hipotecaria 2020, y el desarrollo de las distintas políticas y programas implementados por el Gobierno Nacional para reducir el déficit habitacional en el país.

Por todo lo expuesto, esta Cartera Ministerial solicita se tengan en cuenta las anteriores consideraciones y manifiesta la disposición de colaborar con la actividad legislativa dentro de los parámetros constitucionales y legales de disciplina fiscal vigentes.

Atentamente,

**JESÚS ANTONIO BEJARANO ROJAS**

Viceministro Técnico

URF/OAJ

Elaboró: Santiago Cano Arias

Revisó: Germán Andrés Rubio Castiblanco

Con Copia: Dra. Elizabeth Martínez Barrera – Secretario de la Comisión Tercera Constitucional Permanente de la Cámara.

UJ-2126/2021

Firmado digitalmente por: JESUS ANTONIO BEJARANO ROJAS

Viceministro Tecnico

**Ministerio de Hacienda y Crédito Público**

Código Postal 111711

PBX: (571) 381 1700

Atención al ciudadano (571) 6021270 - Línea Nacional: 01 8000 910071

atencioncliente@minhacienda.gov.co

Carrera 8 No. 6C- 38 Bogotá D.C.

www.minhacienda.gov.co