



Bogotá, 16 de marzo de 2022

Doctora

**ELIZABETH MARTÍNEZ BARRERA**

Secretaria General

Comisión Tercera Constitucional Permanente

Cámara de Representantes

Ciudad

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

Estimada doctora Martínez:

En atención a la solicitud de comentarios radicada por usted ante esta Asociación, de la manera más atenta, nos permitimos someter a su consideración algunas observaciones puntuales frente al Proyecto de Ley que busca modificar el régimen de financiación de vivienda individual y familiar de largo plazo establecido en la Ley 546 de 1999.

En primera instancia queremos reiterar el compromiso del sector para que miles de colombianos puedan acceder a una vivienda digna. Prueba de ello es que, en el marco programa Mi Casa Ya, hemos irrigado crédito a 174 mil hogares beneficiarios del subsidio, cuyos ingresos son inferiores a 4 salarios mínimos. Esto representa una histórica cifra de \$3 billones desembolsados para el segmento de vivienda de interés social en 2021. En efecto, el éxito del programa se explica en buena medida por la coordinación entre el Gobierno Nacional y la banca, lo cual ha permitido: (i) transformar la asignación de subsidios de un proceso disperso y lento, a un esquema donde la aplicación se hace directamente en las entidades financieras; (ii) Coordinar el subsidio con el crédito, lo cual hizo realidad la efectiva compra de las viviendas; (iii) Ampliar la cobertura; y (iv) Habilitar las respuestas en línea, facilitando enormemente la vida al cliente.

No obstante lo anterior y reiterando ese compromiso, listamos a continuación una serie de razones por las cuales dicha iniciativa podría resultar altamente inconveniente para los futuros compradores de vivienda.

## **CONSIDERACIONES GENERALES:**

- i. El crédito de vivienda goza de tasas de interés muy inferiores a las que establece el límite legal, lo que ha posibilitado un mayor acceso por parte de la población colombiana. Esta baja tasa obedece, entre otras razones, a que los costos administrativos y financieros que asumen las entidades no incorporan los valores asociados a estudio de títulos ni avalúos, que son pagados por una única vez por los clientes. Si el mercado de crédito experimenta una subida de tasa por la incorporación de dichos costos, el límite entre cuota e ingreso establecido en la normativa, puede terminar generando una barrera real al acceso de familias que hoy tienen la posibilidad de ser financiadas.



- ii. Si bien el proyecto de ley tiene la buena intención de reducir los costos para el cliente al comprar y vender vivienda, genera presiones sobre las tasas de interés del sistema de financiación de vivienda que Asobancaria estima cercanas a 35 puntos básicos. En términos prácticos esto implica para un cliente de ingreso medio, que compre una vivienda de \$350 millones, el ahorro inmediato de \$350 mil en su avalúo, le implica pagar \$4 millones de pesos más vía cuotas a lo largo de 15 años de vida del crédito. De modo similar, para una persona de ingresos bajos que compra una vivienda de interés social, sus costos de transacción se reducen en cerca de \$150 mil, pero terminaría pagando \$1.1 millones más por el efecto interés durante 20 años.
- iii. Es importante precisar que el beneficiario primario de estos documentos es el consumidor financiero, puesto que: (i) La realización de un estudio de títulos corrobora la situación jurídica del inmueble, es decir, garantiza que no tenga vicios ocultos, gravámenes o condiciones normativas negativas (como el hecho de encontrarse en suelo de protección), que en muchas ocasiones desconocen tanto los compradores como los mismos vendedores de los bienes ofrecidos en garantía. Por su parte, el avalúo permite al beneficiario del crédito comparar el precio de compra y el monto del préstamo con el del mercado.
- iv. La realización del avalúo, como del estudio de títulos, salvaguarda no solo al consumidor financiero, quien puede tomar una decisión de compra informada, sino también al ahorro del público, protegido por las entidades financieras, al corroborar que la garantía es idónea para soportar la deuda ante un eventual incumplimiento.
- v. Del total de gastos en que incurre el cliente, el avalúo y estudio de títulos representan cerca del 9%, mientras que los asociados con los gastos notariales el 41% y de registro el 50%. Dichas cifras evidencian que resultaría aconsejable buscar eficiencias en estos últimos, que en muchos casos son los que ralentizan la operación y los desembolsos.
- vi. Que los costos por concepto de avalúo y estudio de títulos sean asumidos por el beneficiario facilita la compra de cartera entre entidades financieras y propicia la competencia entre ellas. Lo anterior porque el cliente puede trasladarse sin costo al banco que le ofrezca una mejor tasa de interés, al mismo tiempo que se simplifican los trámites que deben adelantarse.
- vii. Tanto el avalúo, como el estudio de títulos, son realizados por terceros independientes. Así las cosas y teniendo en cuenta que quienes financian no reciben ningún ingreso por estos conceptos, que quien lo hace puede ser escogido libremente por el cliente y que los honorarios son pagados al prestador del servicio, no se constituyen como costos financieros y no deberían ser asumidos por la entidad financiera.
- viii. El avalúo y el estudio de títulos son documentos que se expiden de forma previa al otorgamiento del crédito de vivienda, lo cual puede generar que los bancos asuman gastos administrativos de personas que al final no serán sus clientes de no concretarse la compra.

Con base en lo anteriormente expuesto, de aprobarse la presente iniciativa, contrario a lo argumentado en el Proyecto, no se beneficiaría al consumidor financiero, ni la democratización del crédito, toda vez que los costos adicionales que se incluyan al producto se reflejarán directamente en



la tasa de interés, lo cual afecta al cliente. Lo anterior, contrario a lo que se espera, limitaría el acceso al calcular la relación cuota / ingreso.

Finalmente, Asobancaria y sus agremiados comparten el objetivo de aumentar el acceso a vivienda digna, lo cual se viene logrando de manera efectiva en los últimos años. Con este propósito se considera más eficaz promover alianzas entre el gobierno y la banca privada que permitan generar condiciones propicias para la población, facilitar la inclusión de tecnología en temas de registro y avalúos de los inmuebles, eliminar barreras normativas que nacieron en un contexto de crisis inmobiliaria muy lejano a la realidad vigente, y promover la disponibilidad y progresividad en los subsidios.

Cordialmente,

**HERNANDO JOSÉ GÓMEZ RESTREPO**  
Presidente