

Bogotá D.C., 17 de noviembre de 2022

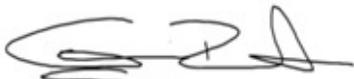
Honorable Representante
AGMETH ESCAF TIJERINO
Presidente Comisión Séptima Constitucional Permanente
Cámara de Representantes

**ASUNTO: INFORME DE PONENCIA POSITIVA PARA PRIMER
DEBATE DEL PROYECTO DE LEY NÚMERO 124 DE 2022
CÁMARA**

Respetado presidente:

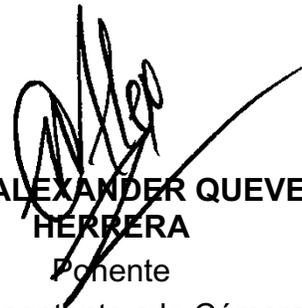
De acuerdo a la ratificación realizada el pasado 19 de septiembre de 2022, por la Mesa Directiva de la Comisión Séptima Constitucional Permanente de la Cámara de Representantes, según lo dispuesto en la Constitución Política y en los artículos 150 y 153 la Ley 5ta de 1992, nos permitimos rendir informe de ponencia positiva para Primer Debate, al Proyecto de Ley número 124 de 2022 Cámara, *“por medio de la cual se establecen mecanismos para fortalecer la cobertura del programa subsidios NO VIS y se dictan otras disposiciones”*.

De los Honorables Representantes,



GERMÁN ROGELIO ROZO ANÍS
Representante a la Cámara por Arauca
Periodo constitucional 2022-2026

Coordinador Ponente



**JORGE ALEXANDER QUEVEDO
HERRERA**

Ponente

Representante a la Cámara

INFORME DE PONENCIA POSITIVA PARA PRIMER DEBATE DEL PROYECTO DE LEY NÚMERO 124 DE 2022 CÁMARA

Con el ánimo de rendir una ponencia comprensible a los honorables miembros de la Comisión Séptima de la Cámara de Representantes y buscando precisar los objetivos, el alcance y la necesidad del proyecto, procedemos a desarrollar el informe de ponencia en el siguiente orden:

1. Antecedentes y trámite legislativo
2. Objeto del proyecto
3. Exposición de motivos
 - 3.1 Antecedentes del programa de vivienda FRECH NO VIS
 - 3.2 El segmento No VIS o segmento medio
 - 3.3 Breve contexto de los sectores afines a la política de subsidios de vivienda
 - 3.4 Las utilidades de los Bancos y su responsabilidad social para conceder los beneficios
 - 3.5 Constructoras
 - 3.6 La protección del derecho a la vivienda del segmento medio. Clase media.
4. El problema legislativo a resolver
5. Justificación
6. Fundamentos jurídicos
7. Circunstancias o eventos que pueden generar posibles conflictos de intereses
8. Impacto fiscal
9. Consideraciones finales de los ponentes
10. Pliego de modificaciones
11. Proposición
12. Texto propuesto

1. ANTECEDENTES Y TRÁMITE LEGISLATIVO

El proyecto de Ley No. 124 de 2022 Cámara fue radicado en el Congreso de la República el 10 de agosto de 2022, es de iniciativa parlamentaria y fue suscrito por los siguientes congresistas:

H.R Germán Rogelio Rozo Anís, H.R.Héctor David Chaparro Chaparro, H.R. Alexander Harley Bermúdez Lasso, H.R. Luis Carlos Ochoa Tobón, H.R. Hugo Alfonso Archila Suárez, H.R. Carlos Adolfo Ardila Espinosa y H.R. Dolcey Oscar Torres Romero.

En virtud de lo consagrado en la Ley 3ª de 1992 y considerando la temática que busca regular la iniciativa legislativa, el expediente se remitió a la Comisión Séptima

Constitucional Permanente de la Cámara de Representantes, donde su Mesa Directiva, mediante oficio CSCP 3.7-784-2022 con fecha del 15 de septiembre de 2022 y notificado el 19 de septiembre de la misma anualidad, realizó la designación como Ponentes a los H.R. Germán Rogelio Rozo Anís y Jorge Alexander Quevedo Herrera, para que rindieran informe de ponencia para primer debate.

En el marco del procedimiento legislativo adelantado, el día 19 de septiembre de 2022 se elevaron solicitudes de conceptos al Ministerio de Hacienda y Crédito Público y al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con el fin de que se pronuncien frente al alcance de las normas que aquí se proponen, sin que a la fecha se haya recibido concepto del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Igualmente, a el día 26 de octubre del presente año, se llevó a cabo una mesa de trabajo entre los ponentes y funcionarios técnicos la Dirección del Sistema Habitacional del Viceministerio de Vivienda, con el fin de revisar las disposiciones contenidas en el proyecto de ley y en la que nos dieron a conocer que habían radicado el concepto 202EE0096362 del 28 de septiembre de 2022.

En dicho concepto, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio sostuvo, entre otras cosas, que existe una confusión entre la denominación del “subsidio familiar de vivienda y la cobertura a la tasa de interés”. Manifestó que “los dos beneficios tienen como finalidad promover condiciones que se vean representadas en la adquisición de una vivienda y, con ello, en la reducción del déficit habitacional, su naturaleza jurídica no es la misma”.

Añadió que, “de la redacción prevista en la mencionada disposición legal es posible identificar que el beneficio que se otorga a través del Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (FRECH) no es un subsidio de vivienda, es una cobertura a la tasa de interés, y es por esta razón que se puede aplicar sobre soluciones habitacionales que sobrepasen el límite de la vivienda de interés social (NO VIS)”.

Observaciones que serán acogidas, pero con las salvedades que realizaremos los ponentes en capítulos posteriores.

2. OBJETO DEL PROYECTO

La presente ley tiene por objeto establecer alternativas para fortalecer y dinamizar el programa de subsidio de vivienda FRECH NO VIS en el segmento medio donde se aplica y, continuar impulsando la financiación de vivienda nueva de clase media e impactar el crecimiento económico del país.

3. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El proyecto de ley que se presenta ante al Congreso de la República, con fundamento en el artículo 150- superior, está enmarcado dentro de la política pública de vivienda que se viene liderando desde el Gobierno Nacional a través del programa de Vivienda FRECH NO VIS, cuyo soporte presupuestal está en el Fondo

de Reserva para la Estabilización de Cartera Hipotecaria (FRECH), administrado por el Banco de la República.

3.1 Antecedentes del programa de vivienda FRECH NO VIS

El programa hace parte del paquete de medidas que desde antes del año 2012 se adoptaron dentro del marco del segundo Programa de Impulso de la Productividad y el Empleo en Colombia (PIPE 2.0), el cual implementaba los subsidios a la tasa de interés para compra de vivienda nueva de estratos 3 y 4, para ese momento, con un precio comprendido entre \$79,5 millones y \$197,4 millones, independientemente de los ingresos de la familia que lo solicite o que ya cuente con una vivienda propia, y comprometía recursos por el orden de los \$450.000 millones que financiaron un total de 32.000 créditos. Desde entonces se dijo que este programa se convertía en la oportunidad de oro para las **familias de clase media** que desean adquirir vivienda nueva.

Desde los análisis y seguimientos que se le hicieron desde entonces al programa, se evidencia la relación directa entre el incentivo y la comercialización de unidades de vivienda nueva. La Cámara Colombiana de la Construcción - Camacol, en el año 2011, aseguró que cuando los recursos del Gobierno destinados al subsidio se agotaron, las ventas de vivienda cayeron, en promedio, 25%, por ello la directiva gremial insistió en la necesidad de mantener el subsidio a la tasa y de reglamentarlo para que quedara de manera permanente, como había anunciado el Gobierno Nacional de entonces. Se necesitaba la reglamentación porque era real el impacto en las ventas de vivienda, tanto, que en el año completo (2011) crecieron 15%, frente a 2010, es decir, 113.000 unidades colocadas.¹

Durante buena parte del periodo de gobierno 2010 -2018, sobre todo en los primeros años de la crisis originada por la caída de los precios del petróleo, la construcción, que tuvo un crecimiento promedio de 6,8% entre 2011 y 2017, fue el gran motor de la economía y del empleo, y estuvo impulsada por los programas del Gobierno.

“La dinámica de los subsidios dirigidos a la cuota inicial de las viviendas y a la tasa de interés de los créditos jugó un papel preponderante. De un total de 390.000 desembolsos que se realizaron en 2017, prácticamente 61% contaron con recursos complementarios de la mano de programas del Gobierno”.²

Las señales de recuperación para 2018 fueron claras. En primer lugar, la cartera hipotecaria no ha dejó de crecer, al punto que cerró 2017 en \$55,78 billones (+7,7% frente a 2016), de acuerdo con cifras del DANE.

¹ Cifras de la Cámara Colombiana de la Construcción - Camacol

² Santiago castro

3.2 El segmento No VIS o segmento medio

Para diciembre de 2018 se expidió la Resolución No. 4929 norma que modificó la Resolución No. 0201 de 2016, que a su vez fue modificada por la Resolución No. 2758 de 2017, relacionada con la cobertura de la tasa de interés del programa FRECH NO VIS. La medida dejaba sin subsidio para el 2019 de las viviendas urbanas nuevas en el rango comprendido entre los 135 salarios mínimos mensuales vigentes a los 435 salarios mínimos mensuales vigentes. La decisión se tomó en un momento crucial para la vivienda nueva de clase media.

El beneficio eliminado por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, produciría la caída en los indicadores de oferta y demanda para la vivienda diferente de VIS, es decir, tanto en el **segmento de precios medio** como en el segmento de precios alto, dado que se desfinanciaba esta política, generando un impacto en el contexto económico en la clase media que es la titular del segmento medio NO VIS, lo que no se da en el segmento VIS y en el segmento alto NO VIS.

La fortaleza del programa evidencia sus resultados y es el sector inmobiliario uno de los que más jalonaron la economía, durante la pandemia. En 2020 representó 1% del valor agregado al Producto Interno Bruto (PIB), en un año en el que este indicador cayó 6,8%. Según cifras de la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol), “durante el primer trimestre del año se vendieron 54.875 viviendas nuevas, lo cual evidenció un incremento de 14% en comparación con el mismo periodo del año pasado.”³

El Gobierno Nacional mediante el Decreto 2500 de 2015, incorporado en el Decreto 1068 de 2015, y la Resolución No. 201 de 2016 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, reglamentó la cobertura condicionada de la tasa de interés.

Finalmente, con el Decreto 1233 de 2020 quedaron definidos unos lineamientos para la Cobertura condicionada de Tasa de Interés para créditos de vivienda y contratos de leasing habitacional-FRECH NO VIS, en el que se dispuso:

“**ARTÍCULO 2.** Modifíquese el artículo 2.10.1.7.1.2. del Decreto 1068 de 2015, el cual quedará así:

ARTÍCULO 2.10.1.7.1.2. Cobertura y segmentos de vivienda. La cobertura prevista en el presente Capítulo se graduará de acuerdo con el valor de la vivienda NO VIS financiada a los deudores del crédito de vivienda o locatarios del contrato de leasing habitacional que la soliciten así:

³ Cifras de la Cámara Colombiana de la Construcción Camacol

(...) Para los créditos de vivienda que se desembolsen o contratos de leasing habitacional que se inicien a partir del 18 de septiembre de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2022 se tendrán en cuenta los siguientes segmentos:

2.1. Para viviendas no ubicadas en los municipios y distritos establecidos en el Título 9 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 cuyo valor, de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar, sea mayor a ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) y hasta quinientos (500) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV).

2.2. Para viviendas ubicadas en los municipios y distritos establecidos en el Título 9 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, cuyo valor, de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar, sea mayor a ciento cincuenta (150) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) y hasta quinientos (500) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV).

El valor de la cobertura se destinará a cubrir el monto mensual de los intereses causados sobre el saldo del capital vigente no vencido del crédito de vivienda o del contrato de leasing habitacional y se abonará al componente de intereses corrientes de las primeras ochenta y cuatro (84) cuotas o cánones mensuales del crédito de vivienda o del contrato de leasing habitacional, según corresponda. En ningún caso el monto de la cobertura mensual podrá ser superior al monto causado por intereses corrientes en el respectivo mes (...).

El Decreto 1233 de 2020, fue regulado por la Resolución No. 0019 del 13 de enero de 2022, “por medio de la cual se definen los requisitos de sostenibilidad en el marco del programa FRECH NO VIS”, expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

3.3 BREVE CONTEXTO DE LOS SECTORES AFINES A LA POLÍTICA DE SUBSIDIOS DE VIVIENDA

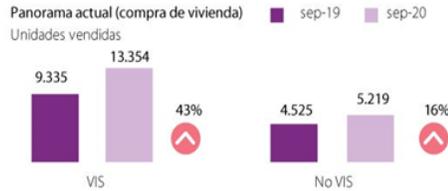
Diferencia de vivienda VIS y No VIS	
VIS	NO VIS
<ul style="list-style-type: none"> 🏠 Topo de precio de 135 y 150 SMLMV. 	<ul style="list-style-type: none"> 🏠 Topo de precio hasta 500 SMLMV.
<ul style="list-style-type: none"> 🏠 Reúne los requisitos necesarios para su habitabilidad. 	<ul style="list-style-type: none"> 🏠 Este tipo de vivienda puede construirse con características Especiales.
<ul style="list-style-type: none"> 🏠 Podrás aplicar a diferentes subsidios o cajas de Compensación. 	<ul style="list-style-type: none"> 🏠 Solo hay un tipo subsidio del programa de vivienda del gobierno
<ul style="list-style-type: none"> 🏠 El grupo familiar no puede tener ingresos superiores a 4 salarios mínimos. 	<ul style="list-style-type: none"> 🏠 No hay un limite de ingresos mensuales.
<ul style="list-style-type: none"> 🏠 La vivienda será para el núcleo familiar. 	<ul style="list-style-type: none"> 🏠 La vivienda No Vis no tiene afectación familiar.

0 – 2 SMMLV \$0 – \$1.817.052	2 – 4 SMMLV \$1.817.052 – \$3.634.104	4 – 8 SMMLV \$3.634.104 – \$7.268.208
---	---	---

Subsidio cuota inicial	Subsidio cuota inicial	Subsidio cuota inicial
30 SMMLV \$27.255.780	20 SMMLV \$18.170.520	No aplica
Subsidio a la tasa de interés	Subsidio a la tasa de interés	Subsidio a la tasa de interés
VIP Viviendas de hasta 90 SMMLV \$81.767.340 5% de tasa EA \$8,9 millones en 7 años	VIP Viviendas de hasta 90 SMMLV \$81.767.340 5% de tasa EA \$8,9 millones en 7 años	VIP Viviendas de hasta 90 SMMLV \$81.767.340 5% de tasa EA \$8,9 millones en 7 años
VIS Viviendas de hasta 135 SMMLV \$122.651.010 o hasta 150 SMMLV \$136.278.900 4% de tasa EA \$15 millones en 7 años	VIS Viviendas de hasta 135 SMMLV \$122.651.010 o hasta 150 SMMLV \$136.278.900 4% de tasa EA \$15 millones en 7 años	VIS Viviendas de hasta 135 SMMLV \$122.651.010 o hasta 150 SMMLV \$136.278.900 4% de tasa EA \$15 millones en 7 años

Fuente: @larepublica.com.co

ASÍ VA EL PROGRAMA DE SUBSIDIOS DE VIVIENDA DEL GOBIERNO NACIONAL



Los beneficiarios de los subsidios VIS recibirán un apoyo no solo a la cuota inicial, sino a la cuota mensual durante los primeros siete años del crédito



El subsidio a la cuota inicial puede ser hasta de 50 salarios mínimos si se accede al subsidio concurrente con las Cajas de Compensación Familiar

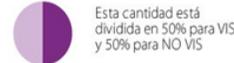


Valor de los subsidios (VIS)

Tipo de hogar	Ayudas
<p>Hogares con ingresos menores o iguales a 2 smmlv</p>	<ul style="list-style-type: none"> Un subsidio para la cuota inicial de la vivienda correspondiente a 30 smmlv Una cobertura a la tasa de interés de entre 4 y 5 ppt
<p>Hogares con ingresos mayores a 2 smmlv y hasta 4 smmlv</p>	<ul style="list-style-type: none"> Un subsidio para la cuota inicial de la vivienda correspondiente a 20 smmlv Una cobertura a la tasa de interés de entre 4 y 5 ppt

Plan de subsidios

El pasado 26 de mayo, el presidente Iván Duque anunció una estrategia de **200.000 subsidios** para compra de vivienda en Colombia



Hasta la fecha, han sido asignados más de **18.000** subsidios en todo el país

Funcionamiento de subsidios (NO VIS)



Las coberturas aplican para créditos hipotecarios y operaciones de leasing habitacional para compra de vivienda nueva de hasta 500 salarios mínimos



Los beneficiarios de los subsidios NO VIS reciben cerca de \$439.000 durante los primeros siete años del crédito, lo que equivale a un total de mínimos 42 salarios mínimos



Fuente: MinVivienda/ Gráfico: LR-VT

Fuente: @larepublica.com.co

INVENTARIO DE VIVIENDA EN EL PAÍS Y NUEVOS SUBSIDIOS DEL GOBIERNO

200.000 SUBSIDIOS ANUNCIÓ EL GOBIERNO

Vigencia: 2020 - 2022

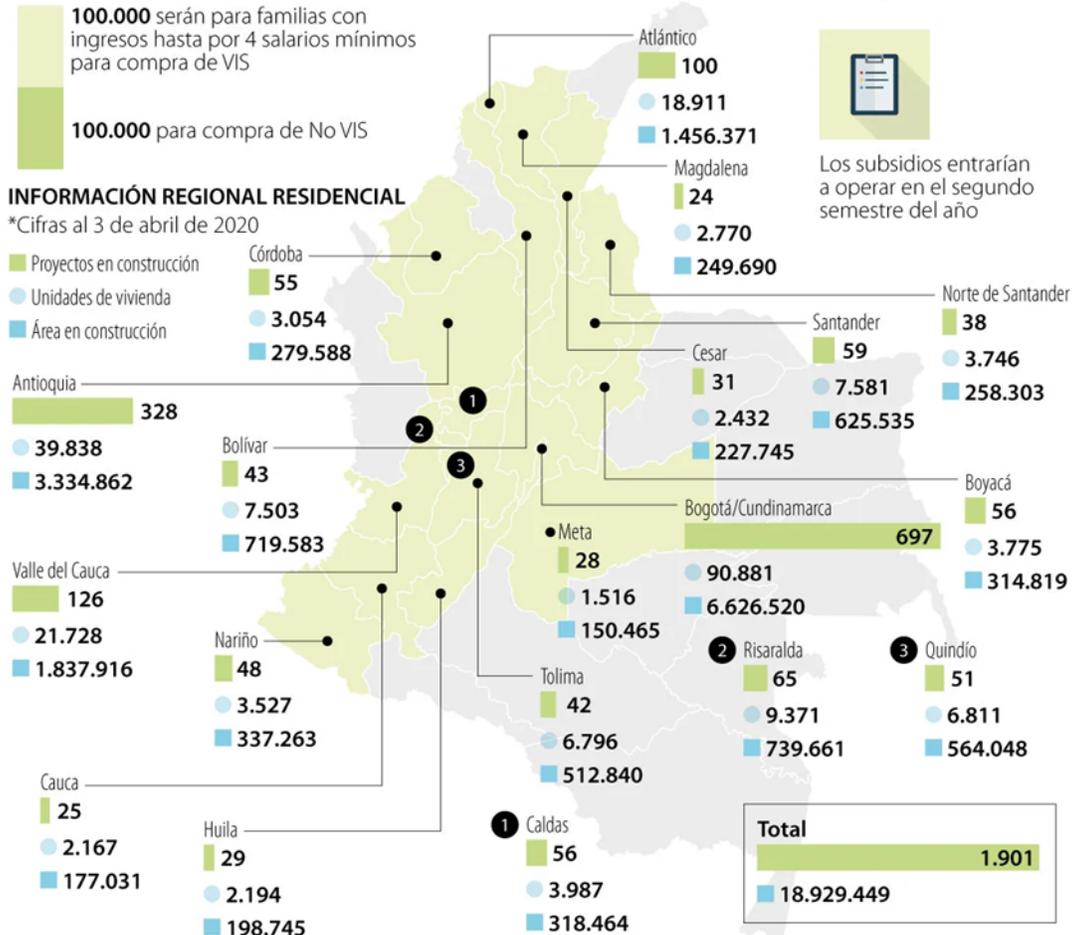
100.000 serán para familias con ingresos hasta por 4 salarios mínimos para compra de VIS

100.000 para compra de No VIS

INFORMACIÓN REGIONAL RESIDENCIAL

*Cifras al 3 de abril de 2020

■ Proyectos en construcción
● Unidades de vivienda
■ Área en construcción



Los subsidios entrarían a operar en el segundo semestre del año

Fuente: Camacol, Dane, Ministerio de Vivienda / Gráfico: LR-AL

Fuente: @larepublica.com.co

3.4 Las utilidades de los Bancos y su responsabilidad social para conceder beneficios

La Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) reveló las cifras del sistema financiero para abril de 2021. En el cuarto mes del año, los bancos alcanzaron utilidades por \$3,2 billones, donde las entidades nacionales aportaron \$2,3 billones (con un crecimiento anual de 13,8%), las internacionales \$715.780 millones (+35,5%) y los bancos públicos de primer piso \$191.898 millones (+44,3%)⁴.

En el segmento de establecimientos de crédito, los bancos fueron los que más ganancias aportaron, le siguen las corporaciones financieras con ganancias por

⁴Lina Vargas Vega - lvargas@larepublica.com.co

\$772.621 millones; las compañías de financiamiento (\$35.116 millones) y las cooperativas financieras (\$44,377 millones).

A corte de diciembre de 2021, los bancos alcanzaron utilidades por \$13,9 billones, lo que representó un crecimiento de \$2,2 billones frente al acumulado en noviembre del año pasado. Estos alcanzaron resultados por \$16,1 billones, las corporaciones financieras \$1,9 billones, las compañías de financiamiento \$186.500 millones y las cooperativas de carácter financiero \$86.400 millones⁵.

UTILIDADES DE LOS BANCOS EN 2021

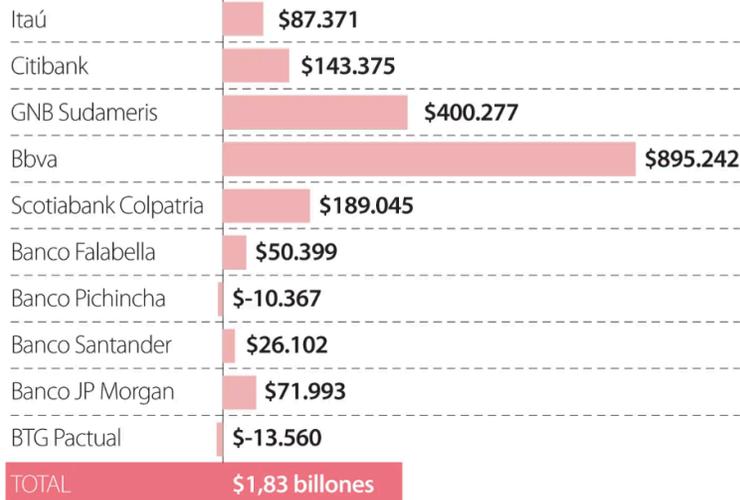
(Cifras en millones)

Bancos nacionales

Banco de Bogotá	\$4.385.556
Bancolombia	\$4.149.704
Davivienda	\$1.176.189
Occidente	\$492.074
Banco Popular	\$333.559
Banco Caja Social	\$304.306
Banco Av Villas	\$161.587
Banco Mundo Mujer	\$105.793
Bancamia	\$50.174
Bancoomeva	\$43.462
BancoW	\$37.355
Banco Finandina	\$28.529
Banco Serfinanza	\$26.154
Banco Credifinanciera	\$17.884
MiBanco	\$15.766
Coopcentral	\$1.015
Lulo Bank	\$-25.384
TOTAL	\$11,3 billones

⁵ Consultar en @larepublica.com.co

Bancos internacionales



Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia/Gráfico: LR-LM

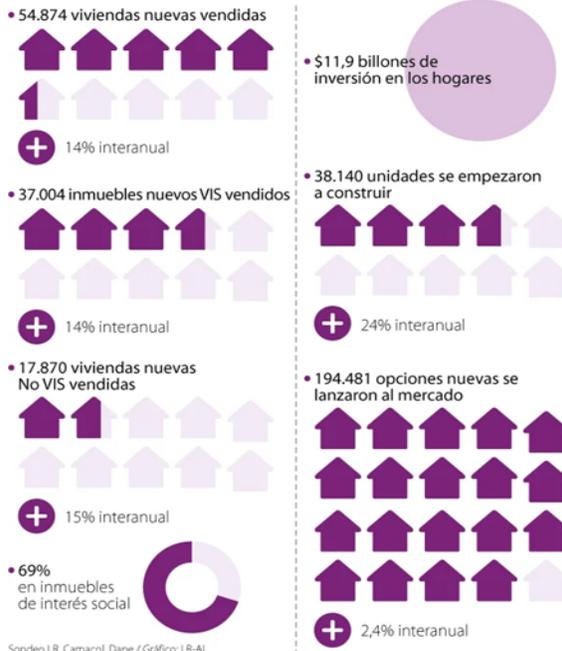
Fuente: @larepublica.com.co

LAS TASAS DE CRÉDITOS PARA COMPRA DE VIVIENDA



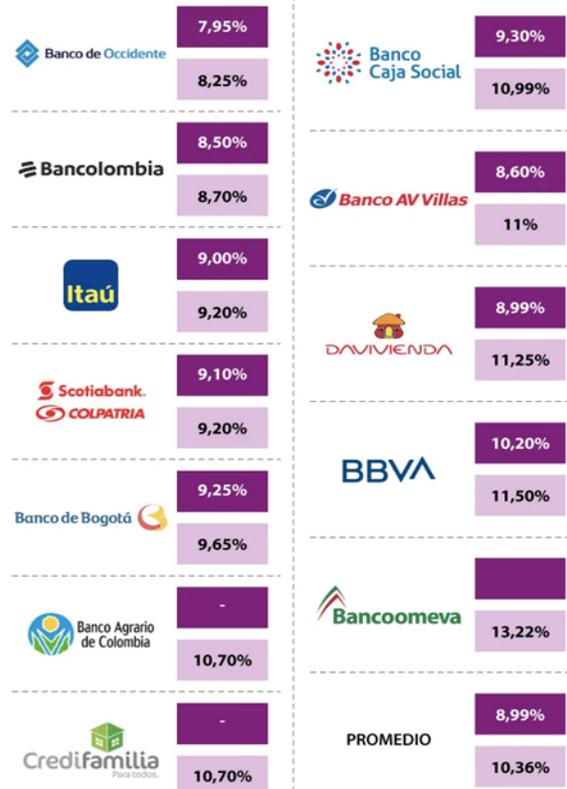
- Leasing habitacional:**
 Es la entidad financiera la que adquiere para sí el inmueble elegido por el cliente. La persona puede habitar la propiedad pero la adquiere como suya solamente al finalizar el término estipulado en el contrato
- Crédito hipotecario:**
 Accede a un crédito con el cual adquiere la propiedad del inmueble y sobre este se constituye una hipoteca para respaldar la deuda

CIFRAS PRIMER SEMESTRE DE 2021



Sondeo LR, Camacol, Dane / Gráfico: LR-AL

■ Leasing Habitacional ■ Crédito Hipotecario



Fuente: @larepublica.com.co

3.5 Constructoras

De acuerdo con un informe de Coordinada Urbana a pesar de la pandemia del covid-19 y de los efectos económicos que trajo consigo la cuarentena, el sector de la construcción fue uno de los que inició su recuperación desde 2020. La comercialización de vivienda nueva durante 2020 llegó a un máximo histórico de 194.802 unidades, lo que representó inversiones por \$37,2 billones.⁶

El presidente de Constructora Bolívar, Carlos Arango, sostuvo:

“El 2020 fue un año muy retador para el mundo y el sector de la construcción no fue la excepción. Sin embargo, y a pesar de las proyecciones tempranas de diferentes analistas económicos que presagiaban que los resultados del sector serían unos de los más pobres en la historia, el mercado colombiano de vivienda presentó un crecimiento de 12,6%”.

Según el ranking de la Superintendencia de Sociedades, el sector de la construcción tuvo durante 2021 un crecimiento exponencial de 22 puntos porcentuales con respecto a 2020, al registrar \$22,5 billones en los ingresos operacionales de 48 compañías constructoras⁷.

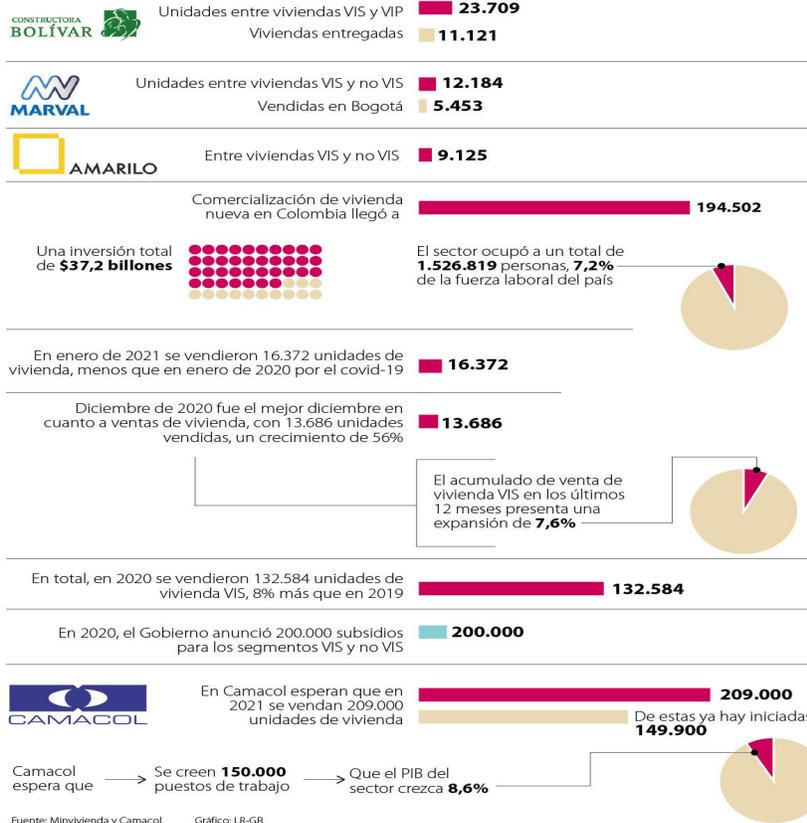
Por su parte, 2021 ha sido el año en el que más se ha comprado vivienda en el país, alcanzando récords históricos, con más de 239.000 viviendas comercializadas, con un aumento de 7.000 viviendas más de las proyectadas, donde el 80% de los mercados regionales superaron los niveles que se tenía antes de la pandemia causada por el virus de COVID-19.

Las constructoras aprovecharon la coyuntura, teniendo también récords en cifras de ventas y en viviendas entregadas para el año 2021. Entre las que mejores cifras obtuvieron, están las constructora Amarilo y Oikos, aun así, el top continuó encabezándolo la Constructora Bolívar.

⁶ Salomón Asmar Soto - sasmar@larepublica.com.co. Coordinada Urbana – Camacol

⁷ Nathalia Morales Arévalo - @larepublica.com.co

LAS CONSTRUCTORAS QUE MÁS VIVIENDAS VENDIERON EN 2020



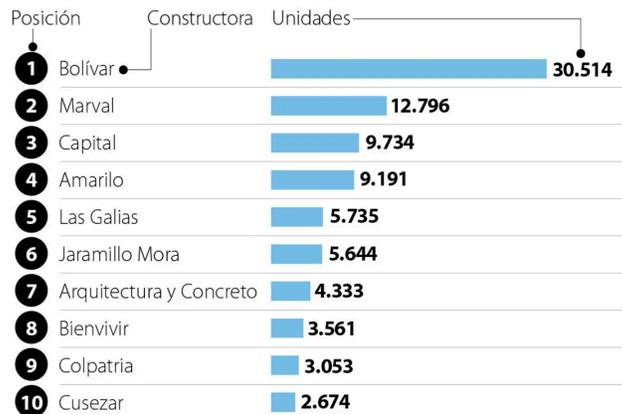
Fuente: Minvivienda y Camacol

Gráfico: LR-GR

Fuente: @larepublica.com.co

En el año 2021:

CONSTRUCTORAS CON MÁS VENTAS SEGÚN LA GALERÍA INMOBILIARIA



Fuente: La Galería Inmobiliaria

Gráfico: LR-GR

Fuente: @larepublica.com.co

3.6 LA PROTECCIÓN DEL DERECHO A LA VIVIENDA DEL SEGMENTO MEDIO-CLASE MEDIA

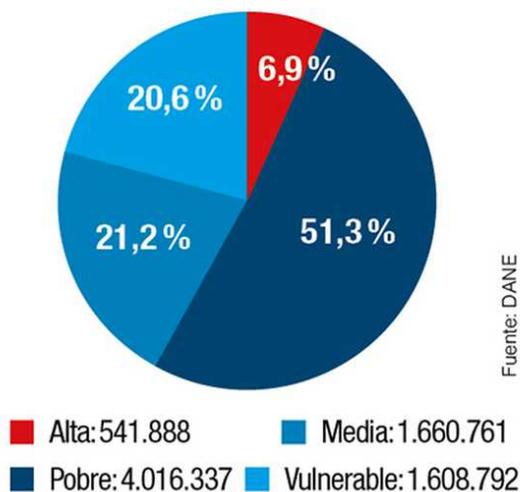
Los colombianos que en el 2019 pertenecían a la clase media están en aprietos. Sus condiciones ahora son similares a las del estrato socioeconómico que antes tenían por debajo en la pirámide establecida por el DANE: clase alta, clase media, vulnerables y pobres.

Se estima que la pandemia llevará a una disminución de la clase media en 3,9 puntos, con lo cual, el porcentaje de colombianos en ese segmento caería a 26,5 %. Esa movilidad social negativa llevará a que los pobres pasen de ser el 35,7 % de la población, al 42 %.⁸

La pandemia torció el rumbo ascendente que traía la movilidad social en Colombia, país que llegó a tener un 30,4 % de sus ciudadanos en el peldaño de la mitad. Precisamente, el hecho de ser el ‘queso’ del sándwich les da un menor margen para ser receptores de subsidios y ayudas estatales.

POBLACIÓN POR HOGARES

23 ciudades y áreas metropolitanas.
Julio-diciembre 2020



⁸ Fuente Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE, en <https://www.dane.gov.co>

En la época precrisis, según las cifras del informe ‘Pulso social’ del DANE, aunque en el total nacional el 30,4 por ciento de la población era de clase media, en las 23 principales capitales el porcentaje estaba en 42,7 %, debido a las mejores oportunidades de educación y trabajo que hay en las áreas urbanas de las grandes ciudades. En números netos implica que, de 48,9 millones de colombianos, 14,8 millones eran de clase media y, en las 23 ciudades había 10,7 millones de habitantes en ese nivel socioeconómico intermedio.

Según la entidad estatal, más allá de los pronósticos, aún no hay certeza de la población que se ubica ahora en la clase media, pero el hecho de que los jefes de hogar y sus cónyuges que se perciben en ese escalón de la pirámide social sea solo de 6.003.163, indica que habrá un aumento en el número de ciudadanos que no se sienten seguros de tener con qué sostener a sus familias y mucho menos acceder a una vivienda.

Según la investigadora Cecilia López, “a la crisis de la clase media nadie le pone atención. A ellos, nadie les da mercados ni ayudas. Los que trabajan en casa porque contaban con un computador, tienen cargas laborales mayores por igual o menos salario (...)”. En el país se habla de reactivación económica, pero esa clase media que está encerrada, según López, “está colgada con los impuestos y los gastos, y es la que consume lo que se produce en Colombia”.

Por lo anterior, el proyecto de ley que se presenta, va en consonancia con lo que se está haciendo desde el Gobierno nacional, en el sentido de activar “medidas para subsidiar la tasa de interés en la compra **de vivienda no VIS**, pero adicionándole que este puede aplicarse al pago de la deuda hipotecaria.

4. EL PROBLEMA LEGISLATIVO A RESOLVER

El programa de Vivienda FRECH NO VIS, consiste en una cobertura condicionada de la tasa de interés ofrecida por el Gobierno Nacional y la Tasa FRECH, es un beneficio del gobierno que cubre un porcentaje de la tasa de interés pactada en el crédito que se haya tomado, reduciendo los costos de las cuotas mensuales para que así se pueda pagar la vivienda con mayor facilidad. Esta tasa aplica según el valor comercial de la vivienda nueva que se adquiera, sea vivienda de interés social o vivienda No VIS, en el caso de las viviendas No VIS se puede aplicar tanto para primera vivienda como para segunda vivienda.

Hasta el momento tal y como está concebido el programa de subsidio de Vivienda FRECH NO VIS, el gobierno aporta unos 42 salarios mínimos mensuales vigentes, repartidos en 7 años de forma mensual, rebajando el valor que debe pagar quien compra la vivienda nueva No VIS.

El subsidio solo se destina a pagar intereses en ese lapso de tiempo y no se ha considerado que el beneficiario pueda aplicarlo como abono al pago del crédito hipotecario de cualquier entidad financiera calificada, como también a los contratos de leasing habitacional.

De manera que, el proyecto de ley que se presenta ante el Congreso de la República, básicamente debe resolver esta omisión estableciendo que el Gobierno Nacional, dentro de su política integral de subsidios de vivienda NO VIS, lo ofrecerá como abono al pago del crédito hipotecario para vivienda nueva, como también al leasing habitacional que otorguen las entidades financieras, las Cajas de Compensación Familiar y las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria.

En este orden, la iniciativa también debe dejar establecido que titular del crédito de vivienda nueva, previa la información técnica y financiera necesaria, escogerá entre la cobertura condicionada de Tasa de Interés o abono directo a capital, para la aplicación del subsidio FRECH NO VIS, en el segmento medio donde se identifica.

5. JUSTIFICACIÓN

Para iniciar este acápite, se ha identificado una definición de subsidio, bastante general; el subsidio es “una transferencia de recursos públicos, que le otorga un beneficio económico a una persona, natural o jurídica, efectuada en desarrollo de un deber constitucional, en especial del deber de intervención del Estado en la economía y de los deberes y fines sociales del Estado”⁹

Como se tiene claro, los subsidios de vivienda están clasificados en VIS y NO VIS. Los subsidios VIS, se han estructurado muy integralmente y se vienen fortaleciendo para beneficiar al máximo a las familias en su compra de vivienda. Los beneficiarios de los subsidios VIS recibirán entre 20 y 30 salarios mínimos para el pago de la cuota inicial y 4 o 5 puntos porcentuales de cobertura a la tasa de interés durante 7 años de acuerdo con sus ingresos.

En tanto, los beneficiarios de los subsidios para la compra de vivienda FRECH **NO VIS, solo recibirán una ayuda mensual durante los primeros siete años del crédito que implica una reducción de la cuota cercana a los 438.000 pesos**, lo que se traduce en un subsidio total equivalente a 42 salarios mínimos.

De lo que no puede haber duda, es que, con el objetivo de reactivar la economía y promover la compra de vivienda, la política pública de vivienda se ha empleado a fondo para promover la compra de vivienda, impulsar más créditos, más consumo, más empleo, más inversión, por lo que siempre se deben garantizar que los

⁹ Decreto Legislativo 812 del 4 de junio de 2020 “Por el cual se crea el Registro Social de Hogares y la Plataforma de Transferencias Monetarias y se dictan otras disposiciones para atender las necesidades de los hogares en situación de pobreza y vulnerabilidad económica en todo el territorio nacional dentro del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica”.

subsidios impacten de manera integral y equitativa todos los intereses que confluyen en el negocio, pero más a la parte débil de toda la cadena que son las familias del segmento medio donde aplica el subsidio FRECH NO VIS, que no es más que la clase media de nuestro país. Así lo prevé las consideraciones del Decreto 1233/20:

“Que las iniciaciones en el segmento medio (viviendas cuyo precio es superior a ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) y hasta de quinientos (500) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV)) representa el 78% de las ventas del segmento vivienda NO VIS Y que este registra una contracción en el número de iniciaciones superiores al 60% en el periodo de enero a abril de 2020 en relación con el mismo periodo del año anterior.¹⁰

La compra de vivienda es una de las inversiones más apalancadas de todas. Es bien sabido que los bancos financian el 70% hasta el 90% en algunos casos la compra de vivienda nueva y usada. También es claro, que las familias del segmento medio donde aplica el subsidio FRECH NO VIS, al hacer una inversión con un nivel de deuda tan alto, el efecto del subsidio es muchísimo menor en relación con el subsidio VIS, donde el impacto es mayor en la cuota mensual.

Un menor préstamo a las entidades de crédito, además de reducir la obligación crediticia, debe impactar también el valor de los intereses que se pagarán por menos deuda. En un mayor valor del préstamo, el riesgo es alto y el más asegurado de la cadena son los bancos y los constructores.

En este escenario, el dicho de “tan seguro como tener casa propia” debería ser realmente, “nada más seguro que prestarle a alguien para que compre casa”. No hay duda, sin entrar a cuestionar, que los dos mejores negocios históricamente han sido los bancos y la finca raíz, pues basta con estudiar la historia económica y del dinero para aprender que las grandes fortunas las han hecho los banqueros y los dueños de la tierra.¹¹

En esta política de subsidio de vivienda, sin desconocer los beneficios que obtengan las familias, los más asegurados en realidad son los bancos, pues hasta el momento en que no pago la deuda adquirida por mi vivienda, estos tienen la hipoteca de mi inmueble. La deuda es muy buena, pero mal utilizada puede ahogar nuestras finanzas, por ello, si ofrecemos la oportunidad de menos deuda con las entidades de crédito, le ayudaremos a las familias a sobrellevar la carga de una obligación crediticia, cuando esta ha sido muy alta y se ha optado por sumirla a pesar de las provisiones comunes que se tienen en cuenta pero que las otras, las que sobrevienen, casi nunca se analizan para hacer números, tener en cuenta todos los costos y gastos coligados a su inversión, estudiar muy bien los sectores, las ciudades, entre otros factores, que le permitan desarrollar un intuición para identificar mejores oportunidades. Incluso llegar a superar el “analfabetismo

¹⁰ Presidencia de la República, Decreto 3312 de 2021

¹¹ <https://mispropiasfinanzas.com/colombia-un-pais-de-propietarios/>

financiero” que los habilite para lograr una inversión rentable para su economía doméstica.

Sin duda, la franja donde se aplica el subsidio FRECH NO VIS, para la compra de vivienda tiene gastos implícitos que muchas veces no se consideran. La casa, cuando es nuestra única inversión, se convierte en una inversión de altísimo riesgo.

Ahora bien, el subsidio NO VIS, aplica a la tasa de interés, pero resulta que la reducción de esta tasa, continúa transmitiéndose a las diferentes tasas de interés. Las mayores reducciones se han visto en las interbancarias, de CDT y de créditos comerciales. Reducciones de menor cuantía se han dado en las de consumo, mientras que las hipotecarias se han mantenido estables, no obstante ser las más bajas de la historia crediticia”.¹²

TASAS DE INTERÉS PARA CRÉDITO DE VIVIENDA

	JUNIO		ENERO	
	Crédito hipotecario	Leasing habitacional	Crédito hipotecario	Leasing habitacional
 fna	● 7,5%	● 7%	● 7,5%	● 7%
 Banco Agrario de Colombia	● 8,4%		● 8,4%	
 Banco de Bogotá	● 11,35%	● 11,48%	● 7,06%	● 6,8%
 Banco de Occidente	● 11,6%	● 11,45%	● 8,75%	● 8,5%
 Bancolombia	● 12,05%	● 11,45%	● 8,7%	● 8,5%
 Banco Caja Social	● 12,15%		● 8,75%	
 DAVIVIENDA	● 12,4%	● 17,28%	● 9,4%	● 9,2%
 mibanco	● 12,4%		● 12,4%	
 Itaú	● 12,99%	● 17,64%	● 10,1%	● 9,9%
 banco popular	● 13,17%	● 12,71%	● 7,29%	● 7,29%
 Scotiabank COLPATRIA	● 13,74%	● 7%	● 9,6%	● 11,99%
 Bancoomeva	● 17,32%	● 11,25%	● 11,88%	
 BBVA	● 17,68%	● 12,99%	● 9,4%	● 9,2%
 Banco AV Villas	● 18,15%	● 11,60%	● 11,35%	● 8,99%

Fuente: Sondeo LR / Gráfico: LR-ER

Fuente: @larepublica.com.co, 2022

¹² Anderson Urrego - aurrego@larepublica.com.co

Este proyecto obedece a la justificada preocupación de hacer más dinámico y *eficiente* el subsidio de vivienda FRESCH NO VIS y que haya una especie de equidad en los beneficios recibidos, en tanto los bancos, las constructoras y las familias y en general que todos los intereses que confluyen en el negocio de los subsidios se impacten de manera integral, pero reiteramos, más a la parte débil de toda la cadena que son las familias del segmento medio donde aplica el subsidio FRECH NO VIS.

Como se afirmó anteriormente, un menor préstamo a las entidades de crédito, además de reducir la obligación crediticia, debe impactar también el valor de los intereses que se pagarán por menos deuda. En un mayor valor del préstamo, el riesgo es alto y el más asegurado de la cadena son los bancos (**Aseguran la deuda con la hipoteca**) y los constructores (**Reciben el pago casi de inmediato**), mientras las familias cargan con ese peso de la deuda por 15 o 20 años.

De manera que, el presente proyecto de ley se justifica en la medida en que se establece una alternativa para la aplicación del subsidio de vivienda NO VIS y, continuar impulsando la financiación de vivienda nueva de clase media e impactar el crecimiento económico del país, tal y como lo manifiesta su objeto.

La presidenta ejecutiva de Camacol, Sandra Forero, viene manifestando que:

“Creando un subsidio para la financiación de la vivienda en el segmento medio estamos creando una estrategia social y económica muy importante para hacer frente a la coyuntura, sostener el empleo, y reactivar el aparato productivo del país”, pero se logrará aún más esta pretensión, si le damos más alternativas a las familias de ese segmento para que aplicando el subsidio FRECH NO VIS, directamente a su deuda con las entidades de crédito, le evitemos un alto endeudamiento, así como todos los riesgos que se coligan a esas operaciones de crédito.

6. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Sea lo primero resaltar, que esta iniciativa parte del fundamento constitucional dispuesto en el artículo 51 superior que a su tenor dice:

El artículo 51 de la Constitución Política dispone que todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna y que el Estado debe fijar las condiciones necesarias para hacerlo efectivo, así como promover planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda¹³.

Consecuentemente, la jurisprudencia ha definido este derecho constitucional, de manera general, como aquel dirigido a satisfacer la necesidad humana de disponer de un sitio de vivienda, sea propio o ajeno, que cuente con las condiciones suficientes

¹³ Constitución Política, artículo 51.

para que quienes habiten en ella puedan realizar de manera digna su proyecto de vida¹⁴. Simultáneamente, crea para la administración el “deber de generar sistemas económicos que permitan la adquisición de vivienda con énfasis en los grupos de mayor vulnerabilidad”¹⁵. Lo que no excluye a los demás grupos sociales.

En este sentido se manifestó:

“La asequibilidad consiste en la existencia de una oferta suficiente de vivienda, así como el acceso a los recursos requeridos para satisfacer alguna modalidad de tenencia de la vivienda. (...) Lo anterior no resulta suficiente si el gasto asociado a la vivienda les impide el acceso y permanencia en la vivienda o el cubrimiento de tales gastos implicara (*sic*) la negación de otros bienes necesarios para una vida digna. En este orden de ideas, se demanda de parte de los Estados políticas que aseguren sistemas adecuados para costear la vivienda, tanto para financiar su adquisición como para garantizar un crecimiento razonable y acorde con el nivel de ingresos, de los alquileres, entre otras medidas”¹⁶.

Para no caer en argumentos extenso, se puede consultar “Los subsidios de vivienda familiar en la doctrina constitucional, como mecanismo para el logro progresivo de la efectividad del derecho a contar con una vivienda digna. Reiteración de jurisprudencia”¹⁷.

En cuanto al escenario legal del tema en concreto, se tiene que el artículo 48 de la Ley 546 de 1999 autorizó la creación de un Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (FRECH), administrado por el Banco de la República, en los términos que establezca el Gobierno Nacional, con el propósito de facilitar las condiciones para la financiación de vivienda. En el mismo sentido, el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011, no derogado expresamente por las Leyes 1753 de 2015 y 1955 de 2019, estableció que el Gobierno Nacional, a través del Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (FRECH), administrado por el Banco de la República, podrá ofrecer nuevas coberturas de tasas de interés a los deudores de créditos de vivienda nueva y locatarios en contratos de leasing habitacional que otorguen o suscriban los establecimientos de crédito.¹⁸

También el parágrafo 3 del artículo 26 de la Ley 1469 de 2011, estableció que:

“Con el propósito de generar condiciones que faciliten la financiación de vivienda nueva, el Gobierno Nacional, a través del Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (FRECH), administrado por el Banco de la República, podrá ofrecer nuevas coberturas de tasas de interés a los

¹⁴ Ver sentencias T-958 de 2001, T-791 de 2004, T-894 de 2005, T-079 de 2008, T-573 de 2010, T-437 de 2012, T-717 de 2012 y T-019 de 2014, entre muchas otras.

¹⁵ Ibidem.

¹⁶ Corte Constitucional Sentencia C-936 de 2003.

¹⁷ Ver, entre otras, la Sentencia T-140 de 2015.

¹⁸ Fuente normativa del decreto 1233 de 2021

deudores de crédito de vivienda nueva que otorguen las entidades financieras y las Cajas de Compensación Familiar, de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional para estas últimas. "

Frente a una política pública integral, el gobierno ha establecido unas líneas y criterios estables mediante documento CONPES 4002 del 25 de agosto de 2020, con el que se aprobó la modificación del Documento CONPES 3897 "Modificación del documento CONPES 3848 sobre Importancia estratégica del Programa de Cobertura Condicionada de Tasa de Interés para Créditos de Vivienda NO VIS, FRECH NO VIS" en relación con los ajustes a las condiciones del programa FRECH NO VIS y la ampliación de su periodo de ejecución para las vigencias 2020, 2021 Y 2022 Y declaró de importancia estratégica la modificación del Documento CONPES 3897.¹⁹

7. CIRCUNSTANCIAS O EVENTOS QUE PUEDEN GENERAR POSIBLES CONFLICTOS DE INTERESES

El artículo 3 de la Ley 2003 de 2019, mediante el cual se modifica el artículo 291 de la ley 5 de 1992, dispone que el autor del proyecto y el ponente presentarán en el cuerpo de la exposición de motivos un acápite que describa las circunstancias o eventos que podrían generar un conflicto de interés para la discusión y votación del proyecto, de acuerdo al artículo 286; asimismo, establece que estos serán criterios guías para que los otros congresistas tomen una decisión en torno a si se encuentran en una causal de impedimento, no obstante, otras causales que el Congresista pueda encontrar.

En este sentido, con el fin de ilustrar en el análisis frente a los posibles impedimentos que podrían derivar en conflictos de intereses producto de la actividad legislativa realizada, se citarán textualmente los criterios determinados en el artículo 1 de la ley 2003 de 2019:

“ARTÍCULO 1o. *El artículo 286 de la Ley 5 de 1992 quedará así:*

Artículo 286. Régimen de conflicto de interés de los congresistas. *Todos los congresistas deberán declarar los conflictos de intereses que pudieran surgir en ejercicio de sus funciones.*

Se entiende como conflicto de interés una situación donde la discusión o votación de un proyecto de ley o acto legislativo o artículo, pueda resultar en un beneficio particular, actual y directo a favor del congresista.

a) Beneficio particular: aquel que otorga un privilegio o genera ganancias o crea indemnizaciones económicas o elimina obligaciones a favor del congresista de las que no gozan el resto de los ciudadanos. Modifique normas que afecten

¹⁹ Ibidem

investigaciones penales, disciplinarias, fiscales o administrativas a las que se encuentre formalmente vinculado.

b) Beneficio actual: aquel que efectivamente se configura en las circunstancias presentes y existentes al momento en el que el congresista participa de la decisión.

c) Beneficio directo: aquel que se produzca de forma específica respecto del congresista, de su cónyuge, compañero o compañera permanente, o parientes dentro del segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil.

Para todos los efectos se entiende que no hay conflicto de interés en las siguientes circunstancias:

a) Cuando el congresista participe, discuta, vote un proyecto de ley o de acto legislativo que otorgue beneficios o cargos de carácter general, es decir cuando el interés del congresista coincide o se fusione con los intereses de los electores.

b) Cuando el beneficio podría o no configurarse para el congresista en el futuro.

c) Cuando el congresista participe, discuta o vote artículos de proyectos de ley o acto legislativo de carácter particular, que establezcan sanciones o disminuyan beneficios, en el cual, el congresista tiene un interés particular, actual y directo. El voto negativo no constituirá conflicto de interés cuando mantiene la normatividad vigente.

d) Cuando el congresista participe, discuta o vote artículos de proyectos de ley o acto legislativo de carácter particular, que regula un sector económico en el cual el congresista tiene un interés particular, actual y directo, siempre y cuando no genere beneficio particular, directo y actual.

e) <Literal INEXEQUIBLE>

f) Cuando el congresista participa en la elección de otros servidores públicos mediante el voto secreto. Se exceptúan los casos en que se presenten inhabilidades referidas al parentesco con los candidatos.

PARÁGRAFO 1o. *Entiéndase por conflicto de interés moral aquel que presentan los congresistas cuando por razones de conciencia se quieran apartar de la discusión y votación del proyecto.*

PARÁGRAFO 2o. *Cuando se trate de funciones judiciales, disciplinarias o fiscales de los congresistas, sobre conflicto de interés se aplicará la norma especial que rige ese tipo de investigación.*

PARÁGRAFO 3o. *Igualmente se aplicará el régimen de conflicto de intereses para todos y cada uno de los actores que presenten, discutan o participen de cualquier iniciativa legislativa, conforme al artículo 140 de la Ley 5 de 1992 (...).*

En consecuencia y a manera de orientación, los ponentes consideran que las disposiciones contenidas en el presente proyecto de ley radican en normas de carácter general, impersonal y abstracto que dada su naturaleza y a los fines superiores que persigue no generarían posibles conflictos de intereses, sin embargo, lo anterior no exime del deber particular de cada Congresista que en su esfera privada, identifique causales adicionales que a su juicio considere pertinentes y exponerlas durante el trámite correspondiente.

8. IMPACTO FISCAL

El cumplimiento de las metas y la ejecución de las medidas establecidas en el Proyecto de Ley se hará en el marco de las competencias constitucionales y legales de las entidades involucradas y en concordancia con la capacidad financiera y presupuestal y las reglas del marco fiscal de mediano plazo vigentes, en tanto corresponde a cada entidad comprometer y ordenar el gasto en desarrollo de sus apropiaciones, y la ejecución de los recursos que son aprobados por el Congreso de la República.

Con el fin de darle cumplimiento a lo anterior y en atención a lo dispuesto en el artículo 7° de la Ley 819 de 2003, los suscritos ponentes de la presente iniciativa, el día 19 de septiembre del presente año, elevamos solicitud de concepto al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, para que se refiera sobre el posible impacto fiscal de las normas que aquí se disponen, sin que, a la fecha de la radicación de la presente ponencia, se haya recibido respuesta de la cartera ministerial.

No obstante, para efectos de continuar con el trámite legislativo, conviene tener presente las disposiciones desarrolladas por la Corte Constitucional a lo largo de su jurisprudencia sobre la materia. Inicialmente, estableció mediante Sentencia C-866 de 2010²⁰, lo siguiente:

“(…) En hilo de lo expuesto, es posible deducir las siguientes subreglas sobre el alcance del artículo 7° de la Ley 819 de 2003: (i) las obligaciones previstas en el artículo 7° de la Ley 819 de 2003 constituyen un parámetro de racionalidad legislativa, que cumple fines constitucionalmente relevantes como el orden de las finanzas públicas y la estabilidad macroeconómica; (ii) el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 7° de la Ley 819 de 2003 corresponde al Congreso, pero principalmente al Ministro de Hacienda y Crédito Público, en tanto que “es el que cuenta con los datos, los equipos de funcionarios y la experticia en materia económica. Por lo tanto, en el caso de que los congresistas tramiten un proyecto incorporando estimativos erróneos sobre el impacto fiscal, sobre la manera de atender esos nuevos gastos o sobre la compatibilidad del proyecto con el Marco Fiscal de Mediano Plazo, le corresponde al Ministro de Hacienda intervenir en el proceso legislativo para ilustrar al Congreso acerca de las consecuencias económicas del proyecto”; (iii) en caso de que el Ministro de Hacienda y Crédito Público no intervenga en el proceso legislativo u omite conceptuar sobre la viabilidad económica del proyecto no lo vicia de inconstitucionalidad, puesto que este requisito no puede entenderse como un poder de veto sobre la actuación del Congreso o una

²⁰ Corte Constitucional. Sentencia C-866 del 3 de noviembre de 2010. M.P Jorge Ignacio Pretelt Chaljub

barrera para que el Legislador ejerza su función legislativa, lo cual “se muestra incompatible con el balance entre los poderes públicos y el principio democrático”; y (iv) el informe presentado por el Ministro de Hacienda y Crédito Público no obliga a las células legislativas a acoger su posición, sin embargo, sí genera una obligación en cabeza del Congreso de valorarlo y analizarlo. Sólo así se garantiza una debida colaboración entre las ramas del poder público y se armoniza el principio democrático con la estabilidad macroeconómica (...).

(...) Por otra parte, es preciso reiterar que **si el Ministerio de Hacienda no participa en el curso del proyecto durante su formación en el Congreso de la República, mal puede ello significar que el proceso legislativo se encuentra viciado por no haber tenido en cuenta las condiciones establecidas en el art. 7° de la Ley 819 de 2003.** Puesto que la carga principal en la presentación de las consecuencias fiscales de los proyectos reside en el Ministerio de Hacienda, la omisión del Ministerio en informar a los congresistas acerca de los problemas que presenta el proyecto no afecta la validez del proceso legislativo ni vicia la ley correspondiente. (Resaltado fuera del texto) (...).

(...) En hilo de lo expuesto, es posible deducir las siguientes subreglas sobre el alcance del artículo 7° de la Ley 819 de 2003:

(i) las obligaciones previstas en el artículo 7° de la Ley 819 de 2003 constituyen un parámetro de racionalidad legislativa, que cumple fines constitucionalmente relevantes como el orden de las finanzas públicas y la estabilidad macroeconómica;

(ii) el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 7° de la Ley 819 de 2003 corresponde al Congreso, pero principalmente al Ministro de Hacienda y Crédito Público, en tanto que “es el que cuenta con los datos, los equipos de funcionarios y la experticia en materia económica. Por lo tanto, en el caso de que los congresistas tramiten un proyecto incorporando estimativos erróneos sobre el impacto fiscal, sobre la manera de atender esos nuevos gastos o sobre la compatibilidad del proyecto con el Marco Fiscal de Mediano Plazo, le corresponde al Ministro de Hacienda intervenir en el proceso legislativo para ilustrar al Congreso acerca de las consecuencias económicas del proyecto”;

(iii) **en caso de que el Ministro de Hacienda y Crédito Público no intervenga en el proceso legislativo u omite conceptual sobre la viabilidad económica del proyecto no lo vicia de inconstitucionalidad,** puesto que este requisito no puede entenderse como un poder de veto sobre la actuación del Congreso o una barrera para que el Legislador ejerza su función legislativa, lo cual “se muestra incompatible con el balance entre los poderes públicos y el principio democrático”; y

(iv) el informe presentado por el Ministro de Hacienda y Crédito Público no obliga a las células legislativas a acoger su posición, sin embargo, sí genera una obligación en cabeza del Congreso de valorarlo y analizarlo. Sólo así se garantiza una debida colaboración entre las ramas del poder público y se armoniza el principio democrático con la estabilidad macroeconómica (...).

Por otra parte, recientemente decidió unificar la interpretación de lo dispuesto en la Ley 819 de 2003, disponiendo en Sentencia C-520 de 2019²¹, lo que inmediatamente se cita:

“Finalmente, y dadas las discrepancias que se habían dado sobre el alcance de las obligaciones a cargo del legislador en esta materia, en la reciente Sentencia C-110 de 2019, la Sala Plena se inclinó por una decisión intermedia y unificó la interpretación al respecto así:

“80.3. Con el propósito de unificar la interpretación en esta materia, la Corte estima necesario precisar (i) que el Congreso tiene la responsabilidad -como lo dejó dicho la sentencia C-502 de 2007 y con fundamento en el artículo 7 de la ley 819 de 2003- de valorar las incidencias fiscales del proyecto de ley. Tal carga (ii) no exige un análisis detallado o exhaustivo del costo fiscal y las fuentes de financiamiento. Sin embargo, (iii) sí demanda una mínima consideración al respecto, de modo que sea posible establecer los referentes básicos para analizar los efectos fiscales del proyecto de ley. En todo caso (iv) la carga principal se encuentra radicada en el MHCP por sus conocimientos técnicos y por su condición de principal ejecutor del gasto público. En consecuencia, (v) el incumplimiento del Gobierno no afecta la decisión del Congreso cuando este ha cumplido su deber. A su vez (vi) si el Gobierno atiende su obligación de emitir su concepto, se radica en el Congreso el deber de estudiarlo y discutirlo –ver num. 79.3 y 90-.(...)”.

9. CONSIDERACIONES FINALES DE LOS PONENTES

El fin que persigue el presente proyecto de Ley termina siendo totalmente loable y es trascendental para los colombianos, la iniciativa busca establecer mecanismos para fortalecer la cobertura del programa de vivienda NO VIS, con el fin de que más colombianos puedan llevar a feliz término el designio de tener casa propia, en especial la clase media, que termina siendo la que más tributa y la que paradójicamente menos beneficios estatales recibe; dado lo anterior, se busca que con la presente iniciativa legislativa se dinamice la compra de casa por parte de los colombianos y que sean ellos quienes puedan decidir qué hacer con el subsidio, ya que actualmente están a merced de las prerrogativas de las entidades financieras, quienes terminan realizando documentos contractuales de adhesión en los cuales no existe margen para consensos de carácter bilateral.

Ahora bien, como reiteradamente se ha dicho, es importante manifestar que actualmente existen dos tipos de subsidio dependiendo del precio que tenga la vivienda, uno es el subsidio VIS y el otro es el NO VIS.

El subsidio VIS es para viviendas que no superen los 135 SMMLV, para el caso de aglomeraciones urbanas cuando la población supere el millón de habitantes el valor de la vivienda no podrá superar los 150 SMMLV, así pues, con este tipo de vivienda se podrá aplicar a subsidios estatales y subsidios de cajas de compensación sin

²¹ Corte Constitucional. Sentencia C-520 del 5 de noviembre de 2019. M.P Cristina Pardo S.

que esto sea excluyente, además de que la vivienda será para el núcleo familiar y estará con afectación a vivienda familiar.

El valor del subsidio dependerá de la capacidad pecuniaria de la familia, pues se tiene en cuenta cuanto reciben mensualmente con el fin de establecer el monto del subsidio; a menores ingresos mayor subsidio y viceversa.

Por su parte, la aplicación del presente subsidio se da de dos maneras: (i) el dinero podría ir a la cuota inicial y el mismo puede llegar a los 45 millones de pesos si el afiliado está en una caja de compensación familiar; (ii) la otra forma es la cobertura de la tasa de interés, lo que permitiría una reducción de las cuotas mensuales que se deben pagar al banco.

Continuando con la presente justificación, resulta menester señalar lo inherente a la cobertura del programa FRECH NO VIS, misma de que trata el Decreto 1233 del año 2020, tema central del presente proyecto y que estableceremos acá en la ponencia que nos ocupa.

El subsidio NO VIS se aplica para la compra de viviendas hasta la suma de 500 SMMLV, este tipo de subsidio es un beneficio que consiste en un valor máximo a la cobertura fija mensual que se aplicará al valor de los intereses.

Este beneficio se aplica durante los primeros 7 años del crédito de vivienda o del contrato de leasing habitacional, por lo tanto, con los supuestos anteriores tenemos entonces que la totalidad del presente subsidio puede alcanzar los \$42.000.000, este monto solo se aplicará al valor de los intereses corrientes puesto que actualmente no puede ser aplicado a intereses de mora y tampoco a capital, además de que si se paga de manera el crédito se pierde la cobertura.

Así las cosas, se puede enunciar que el monto de \$42.000.000 de pesos, que es fijo, puede ser desproporcional al subsidio que reciben por subsidio VIS, pues este puede llegar a ser menos a ese valor o inclusive, levemente mayor, dependiente de las realidades monetarias de cada colombiano, sin embargo, acá es importante manifestar que el monto del subsidio en una vivienda NO VIS no tiene la misma incidencia en porcentaje que en una vivienda VIS, pues sus precios son claramente diferentes, razón por la cual los \$42.000.000 de subsidio FRECH NO VIS, no representan el mismo porcentaje que lo entregado en el subsidio para vivienda VIS, sin contar con que, en el este ultimo caso, el subsidio puede ir a la cuota inicial.

Después de haber soslayado lo anterior, debemos manifestar que actualmente el negocio de las grandes plataformas financieras en lo referente a los créditos de vivienda NO VIS recae en diferir la deuda a 15 o 20 años, estableciendo una tasa de interés que le permite sacar total rédito, además de establecer cláusulas abusivas y que resultan siendo demasiado lesivas para la economía de los colombianos, dado que, si el consumidor financiero cancela antes de los 15 o 20 años, el total de la deuda pierde la cobertura, situación totalmente desproporcional.

Así las cosas, con el fin de que el subsidio tenga mayor incidencia y se evidencie de una forma más palpable, el proyecto de Ley tiene por objeto permitir que ese subsidio de vivienda FRECH NO VIS, pueda ser imputado a capital en los créditos hipotecarios o en los contratos de leasing habitacional, según elija el consumidor financiero. Lo anterior permitiría una disminución en el capital y, por ende, también en las tasas de intereses, señalando dentro del texto normativo propuesto que la realización de esto no será razón para la pérdida de la cobertura.

Por otro lado, es importante revisar las cifras de CAMACOL y del DANE frente a este tipo de adquisición de vivienda, haciendo énfasis en la vivienda FRECH NO VIS.

En la presente gráfica realizada por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con los datos de Galería Inmobiliaria y Camacol, se alcanza a vislumbrar la evolución que ha tenido la adquisición de vivienda nueva. Para el año 2020 las cifras en enero y febrero eran bastante prometedoras, sin embargo, con ocasión de la pandemia causada por el virus de COVID -19, las cifras de vivienda nueva disminuyeron considerablemente en los meses de marzo y abril, presentando un crecimiento paulatino en los meses de mayo, junio, julio y siguientes.

Se evidencia así que la compra de vivienda con subsidio VIS es mucho mayor que la de subsidio NO VIS, lo que conlleva la necesidad de modificar las prerrogativas de este tipo de subsidio permitiendo que las mismas sean verdaderamente efectivas y que impacten positivamente en la economía de los colombinos de clase media.



Ahora bien, frente a las observaciones realizadas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en la mesa de trabajo realizada con los ponentes, en la que manifestaron que no se le puede dar la connotación de “subsidio” al programa de vivienda FRECH NO VIS, toda vez que lo que otorga el Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria es un beneficio de cobertura a la tasa de interés, nos permitimos manifestar que discrepamos con dicha acepción, toda vez que, revisando la naturaleza del beneficio, resulta siendo un subvención otorgada por el Estado que no debe ser reintegrada por el beneficiario.

Un subsidio, a la luz de lo señalado por la RAE, es “*una prestación pública asistencial de carácter económico y de duración determinada*”, en este sentido, si bien la Ley y los Decretos inherentes a la cobertura de la tasa de interés no establecen nominalmente que lo otorgado sea un subsidio, la realidad fáctica respecto a su aplicación y funcionamiento, nos permite aseverar que se trata de un subsidio, pues se configura una prestación pública de carácter pecuniario que el beneficiario no debe reintegrarle al Estado ya sea que su denominación sea cobertura, subvención o subsidio, en los mismos se persigue el mismo fin.

No obstante, lo anterior, en aras de continuar con el trámite del proyecto de Ley, acogeremos las recomendaciones realizadas por la cartera ministerial.

10. PLIEGO DE MODIFICACIONES

TEXTO RADICADO	MODIFICACIONES AL TEXTO RADICADO	JUSTIFICACIÓN
“Por medio de la cual se establecen mecanismos para fortalecer la cobertura del programa subsidios no vis y se dictan otras disposiciones”.	“Por medio de la cual se establecen mecanismos para fortalecer la cobertura <u>a la vivienda</u> del programa subsidios <u>FRENCH NO VIS</u> y se dictan otras disposiciones”.	Con modificación. Se suprime la palabra “subsidio”, teniendo en cuenta lo concertado con el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en la mesa de trabajo realizada y se reemplaza con el término “cobertura”, sugerido. Se adiciona la palabra “vivienda” para mejorar la redacción.
Artículo 1º. Objeto. La presente ley tiene por objeto establecer alternativas para fortalecer y dinamizar el programa de subsidio de vivienda FRECH NO VIS en el segmento medio donde se aplica y, continuar impulsando la	Artículo 1º. Objeto. La presente ley tiene por objeto establecer alternativas para fortalecer y dinamizar <u>la cobertura</u> programa de subsidio <u>a la</u> de vivienda FRECH NO VIS en el segmento medio donde se aplica y, continuar	Con modificación. Se suprime la palabra “subsidio” teniendo en cuenta lo concertado con el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en la mesa de trabajo realizada. -Se mejora la redacción.

<p>financiación de vivienda nueva de clase media e impactar el crecimiento económico del país.</p>	<p>impulsando la financiación de vivienda nueva de clase media e impactar el crecimiento económico del país.</p>	
<p>Artículo 2º. Aplicación de subsidio NO VIS. Cuando el Gobierno Nacional, con el propósito de continuar impulsando la financiación de vivienda nueva de clase media, a través del Fondo de Reserva para la Estabilización de Cartera Hipotecaria (FRECH), administrado por el Banco de la República, ofrezca el subsidio de vivienda no vis, el titular del crédito hipotecario, previa la información técnica y financiera necesaria, <u>escogerá entre la cobertura condicionada de Tasa de Interés o abono directo a capital</u>, para la aplicación de dicho subsidio. Las entidades financieras, están obligadas a lograr el consentimiento informado del deudor hipotecario.</p> <p>Lo anterior se aplicará a crédito hipotecario para vivienda nueva, como también a operaciones de leasing habitacional que otorguen las entidades financieras, las Cajas de Compensación Familiar y</p>	<p>Artículo 2º. Aplicación de la cobertura a la vivienda FRECH subsidio NO VIS. Cuando el Gobierno Nacional, con el propósito de continuar impulsando la financiación de vivienda nueva de clase media, a través del Fondo de Reserva para la Estabilización de Cartera Hipotecaria (FRECH), administrado por el Banco de la República, ofrezca <u>la cobertura a el subsidio-la</u> vivienda no vis, el titular del crédito hipotecario o <u>del leasing habitacional</u>, previa la información técnica y financiera necesaria, escogerá entre la cobertura condicionada de Tasa de Interés o abono <u>cobertura</u> directo a capital, para la aplicación de dicho <u>beneficio</u> subsidio. Las entidades financieras, están obligadas a lograr el consentimiento informado del deudor hipotecario <u>o contratante del leasing habitacional.</u></p>	<p>Con modificación.</p> <p>-Se suprime la palabra “subsidio”, teniendo en cuenta lo concertado con el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en la mesa de trabajo realizada.</p> <p>Se adiciona al contratante del leasing habitacional, en concordancia con lo dispuesto en el ámbito de aplicación del presente artículo, que dispone que sea el titular del crédito quien decida cómo aplicará el beneficio de cobertura.</p>

<p>las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria.</p> <p>Los deudores de crédito de vivienda, que actualmente son beneficiarios del subsidio de cobertura condicionada de Tasa de Interés y, que voluntariamente decidan aplicarlos como abono directo a capital, podrán solicitarlo a la entidad financiera, sin que esto conlleve una refinanciación o fijación de nuevas tasas de intereses. No será causal de pérdida y restitución del subsidio el pago parcial del crédito hipotecario.</p> <p>Parágrafo. El Gobierno Nacional a través del Ministerio de Hacienda y Crédito Público diseñará las reglas técnicas y financieras para que, el subsidio FRECH NO VIS sea aplicado directamente al valor del crédito hipotecario, como también a las operaciones de leasing habitacional, cuando así lo decida el titular del crédito.</p> <p>El Ministerio de Hacienda y Crédito Público,</p>	<p>Lo anterior se aplicará a crédito hipotecario para vivienda nueva, como también a operaciones de leasing habitacional que otorguen las entidades financieras, las Cajas de Compensación Familiar y las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria.</p> <p>Los deudores de crédito de vivienda, que actualmente son beneficiarios del subsidio de <u>la</u> cobertura condicionada de Tasa de Interés y, que voluntariamente decidan aplicarlos como abono directo a capital, podrán solicitarlo a la entidad financiera, sin que esto conlleve una refinanciación o fijación de nuevas tasas de intereses. No será causal de pérdida y restitución del subsidio <u>beneficio de cobertura a la vivienda FRECH NO VIS,</u> el pago parcial del crédito hipotecario <u>o del leasing habitacional.</u></p> <p>Parágrafo. El Gobierno Nacional a través del Ministerio de Hacienda y Crédito Público diseñará las reglas técnicas y financieras para que, el</p>	<p>-Se mejora la redacción para que se encuentre acorde al objeto.</p>
---	---	--

<p>reglamentará los términos, condiciones y procedimientos financieros para realizar el abono al crédito por parte del FRECH NO VIS a los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar, como también señalará las reglas sobre el alcance y contenido de los contratos marco con dichos establecimientos.</p>	<p><u>subsidio la cobertura a la vivienda</u> FRECH NO VIS sea aplicada directamente al valor del crédito hipotecario, como también a las operaciones de leasing habitacional, cuando así lo decida el titular del crédito.</p> <p>El Ministerio de Hacienda y Crédito Público, reglamentará los términos, condiciones y procedimientos financieros para realizar el abono al crédito por parte del FRECH NO VIS a los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar, como también señalará las reglas sobre el alcance y contenido de los contratos marco con dichos establecimientos.</p>	
<p>Artículo 3º. Integración normativa. En los demás aspectos derivados de la aplicación del presente artículo, no previstos en este, se aplicará, en lo compatible, el Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, en lo relacionado con la cobertura del Programa NO VIS, cualquiera sea la fuente del subsidio.</p>	<p>Artículo 3º. Integración normativa. <u>En aquellos aspectos no previstos en la presente Ley,</u> En los demás aspectos derivados de la aplicación del presente artículo, no previstos en este, se aplicará, en lo compatible, el Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, en lo relacionado con la cobertura del Programa NO VIS, cualquiera sea la fuente del <u>subsidio beneficio.</u></p>	<p>Con modificación.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Se suprime la palabra “subsidio”, teniendo en cuenta lo concertado con el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en la mesa de trabajo realizada. -Se mejora la redacción

<p>Artículo 4º. Los establecimientos de crédito o entidades financieras, para efectos de aplicar el subsidio FRECH NO VIS, concederán una amnistía hasta por seis meses, a quienes, por reportes en las centrales de riesgo, no pueden acceder al sector bancario, pero acrediten los ingresos suficientes para que se les otorgue un crédito de vivienda nueva.</p> <p>Será prioritario conceder esta amnistía a los jóvenes entre 18 y 28 años para acceder a los distintos subsidios del gobierno nacional.</p>	<p>Artículo 4º. Los establecimientos de crédito o entidades financieras, para efectos de aplicar el subsidio FRECH NO VIS, concederán una amnistía hasta por seis meses, a quienes, por reportes en las centrales de riesgo, no pueden acceder al sector bancario, pero acrediten los ingresos suficientes para que se les otorgue un crédito de vivienda nueva.</p> <p>Será prioritario conceder esta amnistía a los jóvenes entre 18 y 28 años para acceder a los distintos subsidios del gobierno nacional.</p>	<p>Se suprime el presente artículo, teniendo en cuenta que pueden utilizarse las herramientas establecidas en la recientemente aprobada Ley 2157 de 2021 o “Ley de borrón y cuenta nueva”. Por ende, con el fin de no generar duplicidad en las normas, consideramos que deben aplicarse los mecanismos legales ya existentes.</p> <p>Frente al segundo inciso del artículo, consideramos que el grupo poblacional señalado puede también aplicar a las disposiciones contempladas en la Ley 2157 de 2021, además, debido a que en el anterior periodo legislativo se aprobaron decenas de leyes dirigidas a crear beneficios para este grupo poblacional, consideramos que lo establecido en el presente proyecto de ley puede entrar a duplicar lo que ya se ha dispuso.</p>
<p>Artículo 5º. Para fortalecer su compromiso con el bienestar social y económico de los consumidores de créditos hipotecarios, los establecimientos de</p>	<p>Artículo 5º. Para fortalecer su compromiso con el bienestar social y económico de los consumidores de créditos hipotecarios, los</p>	<p>Con modificación.</p> <p>-Se suprime la palabra “subsidio”, teniendo en cuenta lo concertado con el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en la</p>

<p>crédito o entidades financiera, cuando el subsidio FRECH NO VIS sea aplicado directamente al valor del crédito hipotecario, así como a los contratos de leasing habitacional, concederán al tiempo, incentivos adicionales en puntos porcentuales de cobertura a la tasa de interés mes a mes.</p>	<p>establecimientos de crédito o entidades financiera, cuando el subsidio <u>la cobertura a la vivienda</u> FRECH NO VIS sea aplicada directamente al valor del crédito hipotecario, así como a los contratos de leasing habitacional, concederán al tiempo, incentivos adicionales en puntos porcentuales de cobertura a la tasa de interés mes a mes.</p>	<p>mesa de trabajo realizada. -Se mejora la redacción.</p>
<p>Artículo 6º. El gobierno nacional, previo los estudios técnicos presupuestales y conforme con las proyecciones del MFMP, prorrogará el ofrecimiento del subsidio FRECH NO VIS a los deudores de crédito de vivienda nueva por dos años más, contados a partir del 2023.</p>	<p>Artículo 6º. El <u>G</u>obierno <u>N</u>acional, previo los estudios técnicos presupuestales y conforme con las proyecciones del MFMP, prorrogará el ofrecimiento del subsidio <u>la cobertura a la vivienda</u> FRECH NO VIS a los deudores de crédito de vivienda nueva por dos años más, contados a partir del 2023.</p>	<p>Con modificación. -Se suprime la palabra “subsidio”, teniendo en cuenta lo concertado con el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en la mesa de trabajo realizada. -Se mejora la redacción para que se encuentre acorde al objeto.</p>
<p>Artículo 7º. La presente ley rige a partir de su sanción y promulgación y deroga todas las normas que le sean contrarias.</p>	<p>Artículo 7º. La presente ley rige a partir de su sanción y promulgación y deroga todas las normas que le sean contrarias.</p>	<p>Sin modificaciones.</p>

11. PROPOSICIÓN

Con fundamento en las razones aquí expuestas, nos permitimos rendir PONENCIA POSITIVA y en consecuencia solicitarle de manera respetuosa a la Honorable Comisión Séptima de la Cámara de Representantes, dar PRIMER DEBATE al proyecto de Ley No. 124 de 2022 Cámara “*Por medio de la cual se establecen mecanismos para fortalecer la cobertura del programa subsidios no vis y se dictan otras disposiciones*”.

12. TEXTO PROPUESTO

TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 124 DE 2022 CÁMARA

El Congreso de Colombia,

DECRETA:

“Por medio de la cual se establecen mecanismos para fortalecer la cobertura a la vivienda FRECH NO VIS y se dictan otras disposiciones”.

Artículo 1º. Objeto. La presente ley tiene por objeto establecer alternativas para fortalecer y dinamizar la cobertura a la vivienda FRECH NO VIS en el segmento medio donde se aplica y, continuar impulsando la financiación de vivienda nueva de clase media e impactar el crecimiento económico del país.

Artículo 2º. Aplicación de la cobertura a la vivienda FRECH NO VIS. Cuando el Gobierno Nacional, con el propósito de continuar impulsando la financiación de vivienda nueva de clase media, a través del Fondo de Reserva para la Estabilización de Cartera Hipotecaria (FRECH), administrado por el Banco de la República, ofrezca la cobertura a la vivienda no vis, el titular del crédito hipotecario o del leasing habitacional, previa la información técnica y financiera necesaria, escogerá entre la cobertura condicionada de Tasa de Interés o cobertura a capital, para la aplicación de dicho beneficio. Las entidades financieras, están obligadas a lograr el consentimiento informado del deudor hipotecario o contratante del leasing habitacional.

Lo anterior se aplicará a crédito hipotecario para vivienda nueva, como también a operaciones de leasing habitacional que otorguen las entidades financieras, las Cajas de Compensación Familiar y las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria.

Los deudores de crédito de vivienda, que actualmente son beneficiarios de la cobertura condicionada de Tasa de Interés y, que voluntariamente decidan aplicarlos como abono directo a capital, podrán solicitarlo a la entidad financiera, sin que esto conlleve una refinanciación o fijación de nuevas tasas de intereses. No será causal de pérdida y restitución del beneficio de cobertura a la vivienda FRECH NO VIS, el pago parcial del crédito hipotecario o del leasing habitacional.

Parágrafo. El Gobierno Nacional a través del Ministerio de Hacienda y Crédito Público diseñará las reglas técnicas y financieras para que la cobertura a la vivienda FRECH NO VIS sea aplicada directamente al valor del crédito hipotecario, como también a las operaciones de leasing habitacional, cuando así lo decida el titular del crédito.

El Ministerio de Hacienda y Crédito Público, reglamentará los términos, condiciones y procedimientos financieros para realizar el abono al crédito por parte del FRECH NO VIS a los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar, como también señalará las reglas sobre el alcance y contenido de los contratos marco con dichos establecimientos.

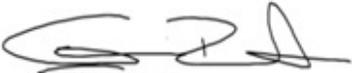
Artículo 3º. Integración normativa. En aquellos aspectos no previstos en la presente Ley, se aplicará, en lo compatible, el Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, en lo relacionado con la cobertura del Programa NO VIS, cualquiera sea la fuente del beneficio.

Artículo 4º. Para fortalecer su compromiso con el bienestar social y económico de los consumidores de créditos hipotecarios, los establecimientos de crédito o entidades financiera, cuando la cobertura a la vivienda FRECH NO VIS sea aplicada directamente al valor del crédito hipotecario, así como a los contratos de leasing habitacional, concederán al tiempo, incentivos adicionales en puntos porcentuales de cobertura a la tasa de interés mes a mes.

Artículo 5º. El Gobierno Nacional, previo los estudios técnicos presupuestales y conforme con las proyecciones del MFMP, prorrogará el ofrecimiento de la cobertura a la vivienda FRECH NO VIS a los deudores de crédito de vivienda nueva por dos años más, contados a partir del 2023.

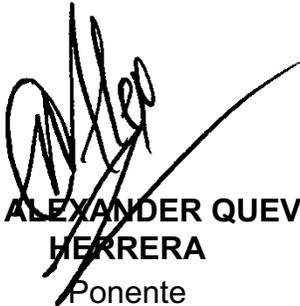
Artículo 6º. La presente ley rige a partir de su sanción y promulgación y deroga todas las normas que le sean contrarias.

De los Honorables Representantes,



GERMÁN ROGELIO ROZO ANIS
Representante a la Cámara por Arauca
Periodo constitucional 2022-2026

Coordinador Ponente



JORGE ALEXANDER QUEVEDO
HERRERA
Ponente

Representante a la Cámara



GERMÁN ROZO
REPRESENTANTE A LA CÁMARA