

Al contestar este Oficio, por favor cite este número: 2-2023-007357

Bogotá D.C., 16 de marzo de 2023 16:39

Doctor  
**RICARDO ALFONSO ALBORNOZ BARRETO**  
Secretario General  
Comisión Séptima Cámara de Representantes  
Cámara de Representantes  
[Comisión.septima@camara.gov.co](mailto:Comisión.septima@camara.gov.co)  
Bogotá

Ref. Exp. 5/2023/PGEN

Asunto: Respuesta Radicado No. 1-2022-029101

Respetuoso Saludo:

Acorde a la solicitud radicada en esta Superintendencia, en la cual se precisa dar concepto sobre el proyecto de Ley No. 124 de 2022, se da respuesta en los siguientes términos, de acuerdo a lo señalado por la Oficina Asesora Jurídica, que expresó en Memorando 3 2-2023-000291 del 30 de enero de 2023:

### **“Comentario proyecto de Ley No. 124 de 2022 Cámara**

Fue radicado en el Congreso de la República el 10 de agosto de 2022.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, dejó claramente establecido que el subsidio familiar de vivienda se aplica a vivienda VIS, mientras la disminución en la tasa de interés otorgada con cargo al Fondo de Reserva para la Estabilización de Cartera Hipotecaria (FRECH), administrado por el Banco de la República, es una cobertura a la tasa de interés por lo cual puede ser aplicado a vivienda no VIS.

Identificador: f7sG iecU Uvj mo5o 5B9T 32wz 8eE=  
Copia en papel auténtica de documento electrónico. La validez de este documento puede verificarse ingresando en <https://gtss.ssf.gov.co/SedeElectronica/>

Documento firmado digitalmente

Esta Superintendencia coincide con el citado ministerio en lo afirmado respecto de la naturaleza jurídica del subsidio de vivienda y de la cobertura a la tasa de interés, independientemente de que se reconozca que ambas medidas tienen como objetivo generar condiciones para la adquisición de una vivienda nueva y, con ello, la reducción del déficit habitacional.

El texto aprobado en primer debate en la Cámara de Representantes es el siguiente:

**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.”

Para el análisis del proyecto de ley transcrito, se señala que las Cajas de Compensación Familiar crearon el Fondo de Vivienda de Interés Social FOVIS conforme a lo establecido en el artículo 68 de la Ley 49 de 1990, al cual trasladan el valor equivalente al porcentaje que corresponda a cada Caja conforme a la Resolución proferida por esta Superintendencia en el mes enero de cada vigencia.

Los porcentajes que deben destinar dichas corporaciones para la confirmación del FOVIS está establecido en el artículo 63 de la Ley 633 de 2000, y tiene relación directa con los recaudos y ubicación de las Cajas.

Si bien con los recursos del FOVIS se asignan subsidios familiares de vivienda de interés social en el orden de prioridades establecido en el artículo 68 de la Ley 49 de 1990, dichas corporaciones también realizan otras actividades con el propósito de facilitar la adquisición de vivienda nueva a los hogares que reúnen los requisitos de ley para ser beneficiarios de los subsidios de vivienda.

Por otra parte, las Cajas de Compensación elaboran un Plan Anual de Ejecución de los recursos del FOVIS, el cual presentarán en enero de cada año al Ministerio de Vivienda,

Ciudad y Territorio y a la Superintendencia del Subsidio Familiar, el cual contendrá entre otros, los recursos proyectados en promoción de oferta y los reintegros al Fondo por concepto de vencimientos, renunciaciones, reembolsos de subsidio, reintegros de promoción de oferta y de cartera por crédito hipotecario y microcrédito inmobiliario<sup>1</sup>.

Por promoción de oferta se entienden las siguientes actividades:

“a) Desarrollar proyectos de vivienda de interés social contratando la construcción con constructores privados, públicos, Organizaciones No Gubernamentales u Organizaciones Populares de Vivienda.

b) Financiar oferentes de proyectos y programas de vivienda de interés social en las condiciones que establezca el Consejo Directivo de la respectiva Caja y otorgar créditos hipotecarios y microcréditos para adquisición de vivienda de interés social, en las condiciones establecidas en la Ley 546 de 1999 y demás normas vigentes sobre la materia.

c) Adquirir proyectos de vivienda de interés social.

d) Comprar y adecuar lotes para adelantar proyectos de vivienda de interés social.

e) Destinar recursos en Programas Integrales de Renovación y Redensificación Urbana.

f) Comprar derechos fiduciarios para desarrollar proyectos de vivienda de interés social”<sup>2</sup>

El porcentaje autorizado por las disposiciones vigentes para promoción de oferta es de hasta el cuarenta (40%) por ciento de la proyección total de los recaudos de aporte del FOVIS destinados al Subsidio Familiar de Vivienda, incluyendo los rendimientos y reintegros por renunciaciones y vencimientos. El uso de tales recursos debe ser aprobado por el Consejo Directivo de la respectiva Corporación.<sup>3</sup>

Las Cajas de Compensación pueden otorgar créditos hipotecarios a viviendas de interés social VIS o de interés prioritario VIP, con cargo a los recursos de promoción de oferta conforme a las disposiciones legales vigentes y del Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda.

No encuentra esta Entidad de Control y Vigilancia inconveniente en la expedición de la Ley conforme al texto que se aprobó en el primer debate de la Cámara de Representantes, puesto que con las alternativas que allí se crean “... para fortalecer y dinamizar la cobertura a la vivienda FRECH NO VIS en el segmento medio donde se aplica de vivienda nueva de clase media e impactar el crecimiento económico del país...” no se observa impacto negativo en el objeto principal de las Cajas de Compensación que es el recaudo y pago de

<sup>1</sup> Decreto 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, artículo 2.1.1.1.1.6.1.6.

<sup>2</sup> Decreto 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, artículo 2.1.1.1.1.6.1.10

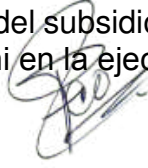
<sup>3</sup> Decreto 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, artículo 2.1.1.1.1.6.1.11



Identificador: f7sG iecU Uvj mo5o 5B9T 32wz 8eE=  
Copia en papel auténtica de documento electrónico. La validez de este documento puede verificarse ingresando en <https://gtss.ssf.gov.co/SedeElectronica/>

la prestación social del subsidio familiar en dinero, especie y servicios a los trabajadores de menores ingresos, ni en la ejecución de las actividades propias del FOVIS”.

Atentamente,



**PEDRO ACOSTA LEMUS**  
Director Gestión Financiera y Contable

Proyectó: Juan Arley Naranjo Lemus, Elaboró: María Teresa Rincon Cadena



Identificador: f7sG iecU Uvj mo5o 5B9T 32wz 8eE=

Copia en papel auténtica de documento electrónico. La validez de este documento puede verificarse ingresando en <https://gtss.ssf.gov.co/SedeElectronica/>