**Rama Legislativa del Poder Público**

**Comisión Séptima Constitucional Permanente**

**Legislatura 2023-2024**

**TEXTO DEFINITIVO APROBADO EN PRIMER DEBATE DEL PROYECTO DE LEY No. 346 DE 2023 CÁMARA – 019 DE 2023 SENADO “POR LA CUAL SE REDUCEN LAS BARRERAS PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA, POR MEDIO DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y LEASING HABITACIONAL, SE PROMUEVE LA UTILIZACIÓN DE ENERGÍAS LIMPIAS PARA VIVIENDA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES- VIVIENDA AL ALCANCE DE TODOS”.**

(Aprobado en la Sesión presencial del 23 de abril de 2024, Comisión VII Constitucional Permanente de la H. Cámara de Representantes, acta No. 40)

**EL CONGRESO DE COLOMBIA**

**DECRETA:**

**Artículo 1. Objeto.** La presente ley tiene como objeto incluir para los usuarios la opción de incorporar los gastos de escrituración y registro dentro de los préstamos hipotecarios y de leasing habitacional, así como establecer la responsabilidad de los bancos de incluir la posibilidad de que se implemente la digitalización de la valoración técnica y promover el uso de energías limpias en las viviendas. Además, se busca crear planes de socialización para dar a conocer los beneficios existentes en materia de financiación de vivienda.”

**ARTÍCULO 2 º. Inclusión de los derechos notariales, impuestos y gastos de registro en los préstamos hipotecarios del régimen de financiación de vivienda a largo plazo.** Adiciónese un parágrafo al artículo 23 de la Ley 546 de 1999, el cual quedará así:

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

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

**Parágrafo**. Los establecimientos de crédito y las entidades descritas en el artículo 1° de la presente Ley podrán ofrecer a los solicitantes la opción de incluir los gastos de escrituración, impuestos y gastos de registro incluyendo el de transferencia de dominio, dentro del valor de la financiación, bien sea a través de préstamo hipotecario o leasing habitacional, asumidos por el comprador, previa autorización del solicitante o por acuerdo entre las partes.

En todo caso, la inclusión de los referidos gastos en el financiamiento no se computará para efectos de fijar el límite a la financiación de vivienda previsto en la normatividad vigente.

**ARTÍCULO 3º. Inclusión de los derechos notariales y gastos de registro en los préstamos hipotecarios de vivienda de interés social.** Adiciónese un parágrafo al artículo 31 de la Ley 546 de 1999, el cual quedará así:

**ARTICULO 31. DERECHOS NOTARIALES Y GASTOS DE REGISTRO.** Los derechos notariales y gastos de registro que se causen con ocasión de la constitución o modificación de gravámenes hipotecarios, a favor de un participante en el sistema especializado de financiación de vivienda, para garantizar un crédito de vivienda individual de interés social no subsidiable, se liquidarán al cuarenta por ciento (40%) de la tarifa ordinaria aplicable.

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

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

**Parágrafo 1**. Los establecimientos de crédito y las entidades descritas en el artículo 1° de la presente Ley podrán ofrecer a los solicitantes la opción de incluir los gatos de escrituración, impuestos y gastos de registro incluyendo el de transferencia de dominio, dentro del valor de la financiación, bien sea a través de préstamo hipotecario o leasing habitacional, asumidos por el comprador, previa autorización del solicitante o por acuerdo entre las partes.

En todo caso, la inclusión de los referidos gastos en el financiamiento no se computará para efectos de fijar el límite a la financiación de vivienda previsto en la normatividad vigente.

En el caso de vivienda de interés social, el financiamiento podrá extenderse a otros actos sujetos a registro, tales como la afectación a vivienda familiar, el patrimonio de familia inembargable, y a la expedición del certificado de tradición y libertad y la reproducción de la constancia de inscripción, requeridos para el tramite hipotecario, siempre y cuando se cuente con la autorización del solicitante.

**Parágrafo 2º.** Lo previsto en el presente artículo, se aplicará sin perjuicio de las normas que establezcan tarifas más favorables, respecto de actos relativos a viviendas de interés social.

**ARTÍCULO 4º. Digitalización de la valoración técnica.** Los establecimientos de crédito y las entidades descritas en el artículo 1 de la Ley 546 de 1999 podrán hacer uso de avalúos técnicos o cualquier otra metodología técnicamente idónea que permita proyectar el precio de los inmuebles.

La utilización de las metodologías de proyección de precios podrá realizarse directamente por las entidades referidas en el inciso anterior o por terceros especializados.

**Parágrafo.** Los avalúos técnicos y metodologías técnicamente idóneas a que se refiere el presente artículo podrán realizarse a través de mecanismos digitales, siempre que se garantice la autenticidad, disponibilidad e integridad de la información.

**Artículo 5 º. Promoción del uso de energías solares.** El Gobierno nacional a través del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el Ministerio de Minas y Energía en el marco de sus funciones, fijará planes, programas y proyectos para el uso de energía solar fotovoltaica en el desarrollo de los proyectos de vivienda y en la modalidad de mejoramiento de vivienda destinados a familias de bajos recursos.

**Artículo 6 º. Promoción y financiamiento de energías solares en la adquisición de vivienda.** En aras de promover el acceso al financiamiento para el uso de energías solares en vivienda, el Fondo Nacional de Garantías -FNG- implementará líneas de crédito y garantía dirigidas a personas naturales de bajos recursos con el objeto de financiar la adquisición de los elementos necesarios para la provisión de este tipo de energías, con prelación de las poblaciones de las zonas no interconectadas y/o donde se presenta intermitencia constante del servicio de energía o fallas en la prestación del servicio de energía eléctrica.

Durante los próximos diez años a la entrada en vigencia de la presente ley, se dará prioridad a las poblaciones ubicadas en zonas no interconectadas y/o donde se presenta intermitencia constante o fallas en la prestación del servicio de energía eléctrica. Transcurrido este período, el FNG reevaluará las necesidades y ajustará sus prioridades para asegurar una distribución equitativa y eficiente de los recursos

**Artículo 7 º. Incentivo para la adopción de tecnologías solares en viviendas.** Con el objetivo de impulsar la integración de sistemas solares en residencias, las entidades financieras y las mencionadas en el parágrafo del artículo 1 de la Ley 546 de 1999 podrán incluir en el crédito hipotecario o leasing habitacional la adquisición y los costos derivados de la instalación de los sistemas fotovoltaicos.

Estos costos, una vez verificados, no se computarán al determinar el límite de financiamiento de vivienda según la normativa vigente.

Las entidades mencionadas podrán ofrecer tasas de interés preferenciales a aquellos que elijan esta opción, siempre sujetas a los términos y condiciones determinados por cada entidad.

**Artículo 8º. Mecanismos de socialización.** El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en conjunto con el Consejo Superior de Vivienda, en un término no mayor a seis (6) meses a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, crearán planes de socialización de los beneficios existentes en materia de financiación de vivienda nueva o usada a largo plazo y de vivienda de interés social, incluyendo los beneficios en materia de derechos notariales, gasto de registro, avalúos técnicos, estudio de títulos, programas de subsidio y registro de interesados o postores, de acuerdo a la disponibilidad presupuestal, así como los beneficios del uso y adecuación en las viviendas de la energía solar fotovoltaica.

Para ello creará entre otros: programas y comerciales de radio y televisión, perifoneo, socialización y acompañamiento personal priorizando zonas rurales.

**Artículo 9. Voluntariedad.** Las disposiciones contenidas en la presente ley no son impositivas para los usuarios que accedan a créditos hipotecarios o leasing habitacional para la financiación de vivienda, ni tampoco será causal para que las entidades facultadas en la prestación de estos servicios nieguen las solicitudes de financiación a quienes no deseen acceder a los beneficios.

**Artículo 10º.** En los contratos de crédito para vivienda financiados con recursos de los fondos de vivienda que forman parte del Presupuesto General de La Nación, así como en los contratos de adquisición de vivienda financiados por las demás entidades del Estado que como política pública tienen como objeto y/o funciones promover la adquisición de vivienda, incluyendo las empresas industriales, comerciales y de sociedades de economía mixta del Estado de carácter financiero del orden nacional, las partes contratantes podrán escoger voluntariamente las notarías requeridas para el perfeccionamiento de dichos contratos.

**Parágrafo.** No obstante, lo anterior, la ejecución de estos contratos se realizará en cumplimiento de los principios de la función administrativa previstos en el artículo 209 de la Constitución Política.

**Artículo 11º. Vigencia.** La presente Ley rige a partir de la fecha de su promulgación y deroga las disposiciones que le sean contrarias

**Víctor Manuel Salcedo Guerrero**

Representante a la Cámara