

Bogotá D.C., Octubre de 2014.

**Doctor,
JORGE HUMBERTO MANTILLA SERRANO.
Secretario General.
Cámara de Representantes.
Congreso de la República de Colombia.
E. S. D.**

Ref: Presentación Proyecto de Ley.

Respetado Doctor:

En mi condición de Representante a la Cámara por el Departamento de Cundinamarca, y en consecuencia, en ejercicio de los derechos que me otorga la Carta Política a través de su artículo 150 y 154 y, los Artículos 139 y 140 de la ley 5 de 1992, me permito presentar a consideración de la Corporación, Proyecto de Ley, **“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA LA LEY 546 DE 1999 Y SE INTRODUCEN MEDIDAS PARA FORTALECER, PROFUNDIZAR Y FACILITAR EL ACCESO A LA FINANCIACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA Y REDUCIR LOS COSTOS ASOCIADOS”**.

De forma adjunta allego texto del Proyecto y su respectiva exposición de motivos y así mismo, remito a usted original, tres copias y copia en medio magnético.

Agradezco a Usted el otorgar al proyecto propuesto el trámite que consagran las normas vigentes.

Cordialmente,

JORGE EMILIO REY ANGEL.
Representante a la Cámara por Cundinamarca.

PROYECTO DE LEY N° _____

“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA LA LEY 546 DE 1999 Y SE INTRODUCEN MEDIDAS PARA FORTALECER, PROFUNDIZAR Y FACILITAR EL ACCESO A LA FINANCIACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA Y REDUCIR LOS COSTOS ASOCIADOS”.

EL CONGRESO DE COLOMBIA

En ejercicio de las facultades que le atribuye el artículo 150, numerales 8, 19, literal d) de la Constitución Política

DECRETA:

ARTÍCULO PRIMERO. OBJETO. Esta Ley tiene por objetivo fortalecer, profundizar y facilitar el acceso de todos los Ciudadanos al sistema especializado de financiación de vivienda individual a largo plazo, además de procurar mecanismos que lo hagan más transparente, ágil y oportuno reduciendo costos y trámites para todos quienes participan activamente en el mismo y especialmente para los usuarios.

ARTÍCULO SEGUNDO. ENTIDADES INTEGRANTES DEL SISTEMA ESPECIALIZADO DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA. Sin perjuicio de lo establecido en la presente Ley, todos los establecimientos de crédito, las cajas de compensación familiar, las entidades del sector solidario, las cooperativas financieras, las cooperativas de ahorro y crédito, las cooperativas de aporte y crédito, las asociaciones mutuales de ahorro y crédito, los fondos de empleados, los Institutos de fomento al desarrollo de los entes territoriales, las entidades especializadas en financiación de vivienda de las entidades territoriales, el Fondo Nacional del Ahorro y los patrimonios autónomos creados para tal fin, podrán otorgar créditos de vivienda denominados en moneda legal colombiana o en Unidades de Valor Real: UVR, con las características y condiciones que aprueben sus respectivos órganos de dirección, siempre que los sistemas de amortización no contemplen capitalización de intereses, ni se impongan sanciones por prepagos totales o parciales y sean aprobados previamente por la superintendencia que ejerza su control, inspección y vigilancia.

ARTÍCULO TERCERO. ACCESO A RECURSOS PÚBLICOS. Todas las entidades que participen en el sistema especializado de financiación de vivienda tendrán acceso sin restricción alguna a los recursos de las líneas de redescuento y de fomento que otorguen los bancos de segundo

piso y a los recursos y beneficios del FRECH en las mismas o mejores condiciones que las establecidas para las entidades financieras en general, para lo cual previamente deben cumplir con las condiciones en materia de capital, solvencia, experiencia y buen gobierno que establezcan las superintendencias que ejerzan el control, inspección y vigilancia. Adicionalmente para acceder a estos recursos todas las entidades deben estar inscritas, calificadas y con registro vigente ante el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN y/o al Fondo de Garantías de Entidades Cooperativas FOGACOOP.

ARTÍCULO CUARTO. INSPECCIÓN, CONTROL Y VIGILANCIA. Todas las entidades que otorguen créditos de vivienda deben hallarse sometidas al control, vigilancia e intervención por el Estado y en los préstamos que otorguen debe garantizarse la democratización del crédito y la efectividad del derecho a una vivienda digna mediante sistemas adecuados de financiación a largo plazo. Cuando alguna de las entidades que pretenda participar del sistema especializado de financiación de vivienda no se encuentre vigilado por ninguna de las superintendencias existentes, deberá tramitar su inscripción ante la Superintendencia Financiera y ésta ejercerá el control, vigilancia e intervención.

Parágrafo Primero. A partir del primero de enero del año dos mil diecisiete (2017) todas las entidades que otorguen créditos de vivienda deben hallarse sometidas al control, vigilancia e intervención por el Estado a través de la Superintendencia Financiera. Durante este período las demás superintendencias y las mismas entidades deben comenzar a ejecutar un programa de transición.

ARTÍCULO QUINTO. Modifíquese el artículo 3 de la Ley 546 de 1999, el cual quedará así: **Artículo 3.** *Unidad de Valor Real (UVR).* La Unidad de Valor Real (UVR) es una unidad de cuenta que refleja el poder adquisitivo de la moneda, con base única y exclusivamente en la variación del índice de precios al consumidor certificado por el DANE, cuyo valor diario se calculará de conformidad con la metodología que establezca la Junta Directiva del Banco de República.

Si el Banco de la República llegare a modificar la metodología de cálculo de la UVR, esta modificación será introducida de manera automática en todos los contratos vigentes en materia de financiación de vivienda cualquiera sea su naturaleza, excepto en los bonos hipotecarios o títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria de vivienda ya colocados en el mercado.

La fórmula del cálculo de la UVR deberá revisarse de manera periódica y para periodos máximos de dos años y deberá publicarse en la primera semana del mes de diciembre anterior al año en que rija su resultado. El Banco de la República realizará la primera revisión de la metodología a más tardar dentro de los tres (3) meses siguientes a la entrada en vigencia de la presente ley.

ARTÍCULO SEXTO. Modifíquese el artículo 6 de la Ley 546 de 1999, el cual quedará así: **Artículo 6. Consejo Superior de Vivienda.** El Consejo Superior de Vivienda, como organismo asesor del Gobierno Nacional en todos aquellos aspectos que se relacionen con la vivienda, estará conformado así.

1. El Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio, quien lo presidirá.
2. El Ministro de Hacienda y Crédito Público.
3. El Director del Departamento Nacional de Planeación.
4. El Director del Departamento Nacional de Estadística DANE.
5. El Director del Departamento para la Prosperidad Social.
6. El Presidente del Fondo Nacional de Ahorro Carlos Lleras Restrepo.
7. El Presidente de la Financiera de Desarrollo Territorial FINDETER.
8. El Presidente del Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario FINAGRO
9. El Superintendente Financiero.
10. El Superintendente de la Economía Solidaria.
11. El Superintendente de Industria y Comercio.
12. Un delegado del Presidente de la República.
13. Un representante de los establecimientos de crédito.
14. Un representante de las Administradoras de Fondos de Pensiones y Cesantías.
15. Un representante de las Sociedades Titularizadoras.
16. Un representante de las Cajas de Compensación Familiar.
17. Un representante del sector cooperativo.
18. Un representante de los fondos de empleados.
19. Un representante de los constructores.
20. Un representante de las facultades de economía de las Universidades con Acreditación de Alta Calidad.
21. Un representante de las entidades territoriales que cuenten con organismos o entidades que presten servicios financieros.
22. Tres representantes de los usuarios de crédito individual de vivienda, de leasing habitacional y de arrendamiento con opción de compra, uno en cada caso.

La asistencia a las sesiones del consejo superior de vivienda son indelegables y se realizarán con una periodicidad bimestral. El Consejo contará con una Secretaría Técnica que estará en cabeza del Departamento Nacional de Planeación.

El consejo podrá invitar en cualquier momento a sus sesiones a los representantes legales de los gremios nacionales representados en él, quienes participarán con voz pero sin voto.

Los delegados de los sectores relacionados en los numerales 13 a 22 serán elegidos de manera democrática de conformidad con el reglamento que expida el Gobierno Nacional para períodos de dos (2) años sin que puedan reelegirse de manera inmediata, cuando se trate de la representación de sectores el elegido debe ser representante legal de una entidad en el respectivo sector. No podrán elegirse delegados en representación de los sectores de entidades que pertenezcan a un mismo conglomerado económico.

ARTÍCULO SÉPTIMO. Modifíquese el artículo 7 de la Ley 546 de 1999, el cual quedará así: **Artículo 7.** *Reuniones y funciones del Consejo Superior de Vivienda.* El consejo Superior de Vivienda se reunirá como mínimo cada dos meses y tendrá las siguientes funciones:

1. Asesorar al Gobierno Nacional en la formulación, coordinación y ejecución de la Política de Vivienda, particularmente la de interés social y prioritario.
2. Revisar los costos para adquisición de vivienda, tales como los gastos por concepto de impuestos, tarifas, tasas, estampillas, costos transaccionales y presentar recomendaciones para que el Gobierno Nacional y el Banco de la República implementen acciones que permitan su reducción en favor de los usuarios.
3. Evaluar periódicamente los resultados obtenidos en desarrollo de los programas de ejecución de la política de vivienda y presentar recomendaciones para que el Gobierno Nacional implemente las mejoras que se consideren necesarias para mejorar su ejecución.
4. Velar por el cumplimiento de los objetivos y criterios del sistema especializado de vivienda de largo plazo, consagrado en la presente Ley y presentar recomendaciones para que el Gobierno Nacional y el Banco de la República implementen las acciones de mejora que sean pertinentes.
5. Proponer al Gobierno Nacional y al Banco de la República la inmediata implementación de esquemas de financiación especialmente orientados a los trabajadores independientes o por cuenta propia, así como a los nuevos profesionales, los hogares unipersonales y los hogares conformados por adultos jóvenes que por primera vez adquieran una vivienda.
6. Acopiar todas las encuestas, investigaciones, estudios y en general la producción académica e institucional que se produzcan en el país y ponerla a disposición de toda la ciudadanía en coordinación con el Banco de la República y el DANE. Cualquier estudio o investigación que sobre los temas de competencia del Consejo Superior de Vivienda pretendan acometer las entidades públicas deberá ser previamente autorizado por éste.
7. Establecer y divulgar todas las estadísticas que requieran los sectores inmobiliario, constructor, de aseguramiento y financiación de la vivienda presentando de manera semestral un informe al país.
8. Velar por el cumplimiento de las condiciones de transferencia e información en las actividades de las diferentes entidades involucradas en el sistema especializado de financiación de vivienda a largo plazo, recomendando a las Superintendencias su intervención en aquellas entidades o sectores que considere deben ser controlados e inspeccionados de manera preferente.

9. Recomendar a la Junta Directiva del Banco de la República la intervención en los márgenes de intermediación de las operaciones financieras destinados a la financiación de vivienda, en procura de buscar que las tasas de interés reflejen verdaderamente las variaciones en el IPC.
10. Recomendar las políticas sobre seguros y gestión y administración de los riesgos que deban tener los activos que se financien.
11. Recomendar incentivos para la adquisición y comercialización de bonos y títulos hipotecarios.
12. Presentar anualmente al Congreso de la República un informe acerca del déficit cuantitativo y cualitativo, urbano y rural de vivienda, en el nivel nacional y regional, en forma global y por estrato socioeconómico.
13. Las demás que le asigne la Ley.

ARTÍCULO OCTAVO. Modifíquese el artículo 16 de la Ley 546 de 1999, el cual quedará así: **Artículo 16.** *Beneficio tributario para los rendimientos de títulos de ahorro a largo plazo para la financiación de vivienda.* Modificado por el art. 81, Ley 964 de 2005. Estarán exentos del impuesto de renta y complementarios, los rendimientos financieros causados durante la vigencia de los títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y de los bonos hipotecarios de que trata la presente Ley, siempre que el plazo previsto para su vencimiento no sea inferior a diez (10) años. Los títulos y bonos aquí previstos, podrán dividirse en cupones representativos de capital y/o intereses. En todo caso, los títulos o bonos deberán contemplar condiciones de amortización similares a las de los créditos que les dieron origen.

Para efectos de gozar del beneficio de que trata este artículo, los títulos o bonos no podrán ser readquiridos o redimidos por su emisor.

Gozarán del beneficio aquí consagrado los títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y los bonos hipotecarios de que trata la presente Ley, que se coloquen en el mercado dentro de los VEINTE (20) años siguientes a la fecha de expedición de la presente Ley.

En ningún caso el componente inflacionario o mantenimiento de valor de dichos títulos o bonos constituirá un ingreso gravable.

ARTÍCULO NOVENO. Modifíquese el artículo 17 de la Ley 546 de 1999 y los numerales 2, 5, 6, 7 y 10, que quedarán así: **Artículo 17.** *Condiciones de los créditos de vivienda individual.* El Gobierno Nacional directamente o por recomendación del Consejo Superior de Vivienda establecerá las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, que podrán estar denominados en UVR o Pesos, de acuerdo con los siguientes criterios generales:

2.)- Tener una tasa de interés remuneratoria, calculada sobre la UVR, que se cobrará en forma vencida y no podrá capitalizarse. Dicha tasa de interés será fija durante toda la vigencia del crédito, a menos que el Banco de la República al definir la fórmula de liquidación de la UVR las baje, o que las partes acuerden una reducción de la misma y deberán expresarse única y exclusivamente en términos de tasa anual efectiva.

5.)- Las operaciones financieras deben tener un monto máximo que no exceda del noventa por ciento (90%) sobre el valor de la respectiva unidad habitacional, sin perjuicio de las normas previstas para la financiación de vivienda de interés social prioritario subsidiada.

6.)- La primera cuota del préstamo no podrá representar un porcentaje de los ingresos familiares superior al que determine el DANE de acuerdo con la encuesta de ingresos y gastos de los hogares aplicado para cada región del país, este indicador porcentual no debe ser superior al gasto en promedio que destinan a vivienda (alojamiento) los hogares por deciles de ingresos y para cada una de las regiones del país en las que se cuente con esta información, para las demás regiones el DANE estimará el porcentaje máximo a tomar para el cálculo de la cuota mensual por las entidades financieras.

7.)- Los sistemas de amortización tendrán que ser expresamente aprobados por la Superintendencia Financiera o por la Superintendencia de la Economía Solidaria según corresponda.

10.)- Estar asegurados contra los riesgos que determine el Gobierno Nacional, incluyendo un seguro de desempleo.

ARTÍCULO DÉCIMO. Incluir los siguientes numerales al artículo 17 de la Ley 546 de 1999:

11.)- A solicitud del usuario las entidades que otorguen créditos hipotecarios otorgarán períodos de gracia para el pago de cuotas proporcional al plazo al cual se pacte la amortización del crédito, con un período de gracia mínimo de seis (6) meses y máximo de doce (12) meses.

12.)- Cuando se trate de la financiación de vivienda de interés social o prioritario, los beneficios contemplados en esta ley no aplicarán cuando el adquirente cuente con más de una vivienda o haya sido propietario de otros bienes inmuebles destinados a vivienda en el territorio nacional.

13.)- El valor total a pagar por los usuarios por concepto del crédito, los intereses y todos los gastos asociados a la operación financiera no podrá superar en ningún caso más de dos (2) veces el valor inicialmente prestado.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: Modifíquese el artículo 23 de la Ley 546 de 1999, el cual quedará así: **Artículo 23.** *Derechos notariales, gastos de registro e impuesto de beneficencia.* Los derechos notariales, gastos de registro e impuestos de beneficencia 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 así:

Para garantizar un crédito de vivienda individual No VIS, se liquidará al cincuenta por ciento (50%) de la tarifa ordinaria aplicable. Cuando se trate de viviendas de interés social y prioritario se liquidarán al diez por ciento (10%) de la tarifa ordinaria aplicable.

La constitución y cancelación de gravámenes hipotecarios de créditos para vivienda se considerará acto exento y en todos los casos los trámites, así como los gastos y costos estarán a cargo de la entidad otorgante del crédito.

Para efectos de los derechos notariales, gastos de registro e impuestos de beneficencia, la afectación a vivienda familiar, la constitución de patrimonio de familia y la limitación del dominio durante diez (10) años para su venta cuanto se trate de vivienda subsidiada se considerarán como actos sin cuantía.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO. Modifíquese el artículo 25 de la Ley 546 de 1999, el cual quedará así: **Artículo 25.** *Crédito para la construcción de vivienda.* A los créditos que se otorguen para financiar proyectos de construcción de vivienda les será aplicable lo dispuesto en el artículo 17, numerales 2, 4 y el artículo 18 anterior. El Gobierno Nacional establecerá a favor de los constructores unas mejores condiciones y tasas preferenciales y gozarán de subsidios a la tasa de interés que otorga el FRECH para el otorgamiento y desembolso de estos créditos, que se irán subrogando en la medida en que se vendan las viviendas construidas. Los créditos para el constructor gozarán de un período de gracia de seis (6) meses.

Las entidades que otorguen créditos tendrán un plazo no mayor a quince (15) días para realizar el desembolso de los créditos para vivienda. Cuando por demoras en los trámites internos en las subrogaciones y/o en el desembolso efectivo de los recursos las entidades asumirán los intereses que se causen desde el momento en que el constructor radique en debida forma los documentos, las garantías y las solicitudes de desembolso hasta su giro efectivo, los cuales en ningún modo podrán ser trasladados por la entidad otorgante del crédito al constructor ni tampoco al comprador de la solución de vivienda.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO. Modifíquese el artículo 28 de la Ley 546 de 1999, el cual quedará así: **Artículo 28.** *Obligación de los establecimientos de crédito de destinar recursos a la financiación de vivienda de interés social.* Las entidades financieras deberán destinar anualmente,

durante los QUINCE (15) años siguientes a la vigencia de la presente Ley, de forma gradual y periódica comenzando en el diez por ciento (10%) hasta llegar como mínimo al veinticinco por ciento (25%) del total de la cartera bruta, al otorgamiento de crédito para financiar la construcción, remodelación y adquisición de vivienda de interés social.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. Modifíquese el artículo 32 de la Ley 546 de 1999, el cual quedará así: **Artículo 32.** *Recursos de fomento para financiar la vivienda de interés social y prioritario urbana y rural.* Destínese el veinte por ciento (20%) de los recursos provenientes de las inversiones forzosas con que cuenta FINAGRO, así como del total de los recursos del FONPET colocados a través de FINDETER, a la financiación de vivienda de interés social urbana y rural, bien sea para la adquisición de vivienda nueva, remodelación y la construcción individual en sitio propio, en las condiciones que para el efecto establezca la Junta Directiva del Banco de la República previa recomendación del Consejo Superior de Vivienda. Si éste último no se pronuncia la Junta Directiva del Banco de la República será autónoma en establecer las condiciones en que se aplique esta disposición.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO. Modifíquense los numerales 1 y 2 del artículo 48 de la Ley 546 de 1999 los cuales quedarán así:

1.)- Los provenientes de un impuesto nacional que se crea por la presente Ley, que se causará mensualmente, a partir del mes siguiente a la vigencia de esta ley. La base gravable del impuesto es el valor mensual de la remuneración de los encajes. Son sujetos pasivos de este impuesto los establecimientos de crédito. La tarifa del tributo será del setenta y cinco por ciento (75%) de la remuneración mensual de los encajes. El Banco de la República retendrá y colocará directamente en el Fondo el monto del impuesto al momento del pago al respectivo establecimiento de crédito de la remuneración sobre el encaje. Este impuesto no hará parte de la participación de los municipios en los ingresos corrientes de la Nación.

2.)- El cincuenta por ciento (50%) del producto de las utilidades del Banco de la República correspondientes de los ejercicios para los años del 2014 al año 2020. A partir del año 2021 este porcentaje se estabilizará en un treinta por ciento (30%). Esto aplicará cuando el Banco de la República reporte utilidades.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO. Agréguese los siguientes numerales al artículo 48 de la Ley 546 de 1999:

6.)- Un impuesto del quince por ciento (15,00%) sobre el exceso de las utilidades que reporten individualmente todas y cada una de las entidades financieras y del sector solidario cuando cada una

de ellas supere el promedio del margen de utilidades de todos los sectores de la economía nacional certificado por las Superintendencias de Sociedades y Financiera.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO. Modifíquese el artículo 50 de la Ley 546 de 1999, el cual quedará así: **Artículo 50.** *Avalúos y estudios de títulos.* El Instituto Geográfico Agustín Codazzi definirá la metodología de valuación para la realización técnica de los avalúos que se requieran en las operaciones activas y pasivas de que trata la presente Ley, estos avalúos serán realizados por peritos registrados ante la Superintendencia de Industria y Comercio, con sujeción a los requisitos de idoneidad profesional, solvencia moral, independencia y responsabilidad.

Cuando en un mismo proyecto inmobiliario existan unidades de vivienda de las mismas características y precio, se presentará un solo avalúo tipo y un único estudio de títulos para el trámite de la financiación de la vivienda, el cual estará a cargo del constructor y la entidad que financie la operación no podrá exigir nuevos avalúos ni estudios de títulos ni cobrar su realización.

Los estudios de títulos serán realizados por profesionales del derecho, su costo estará a cargo del constructor.

La remuneración de la labor de los abogados que realicen los estudios de títulos y los peritos evaluadores se hará conforme lo reglamente el Gobierno Nacional.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: A partir de la entrada en vigencia de la presente ley, todos los afiliados a las Administradoras de Fondos de Pensiones y Cesantías podrán destinar hasta el cincuenta por ciento (50%) de los saldos totales de sus fondos de pensiones para destinarlos al pago de la cuota inicial para la adquisición de una vivienda nueva siempre y cuando demuestren que no son propietarios de otra vivienda, estos recursos se considerarán como ahorro programado para vivienda y su desembolso deberá efectuarse dentro de los quince días siguientes a la presentación de la Escritura Pública respectiva debidamente registrada. El saldo restante del fondo de pensiones del afiliado quedará pignorado a favor de la entidad que otorgue el crédito hipotecario hasta su cancelación total.

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO: VIGENCIA. La presente Ley rige a partir de la fecha de su promulgación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Presentado a consideración de la Honorable Cámara de Representes, Bogotá, D.C.

Cordialmente,

JORGE EMILIO REY ANGEL.
Representante a la Cámara.
Departamento de Cundinamarca