



**MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO**

**DECRETO**

( )

*“Por el cual se adiciona el Capítulo 13 al Título 7 de la Parte 6 del Libro 2 del Decreto 1068 de 2015, Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, para la creación de una línea de crédito de redescuento con tasa compensada dirigida a promover la Vivienda de Interés Social VIS y Prioritario VIP para el Desarrollo Regional (Urbano y Rural)”.*

**EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA**

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las que le confiere el numeral 25 del artículo 189 de la Constitución Política, y el parágrafo del literal b) del numeral 3° del artículo 270 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, y

**CONSIDERANDO**

Que el Gobierno nacional expidió el Decreto 1068 de 2015, Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, para compilar y racionalizar las normas de carácter reglamentario que rigen el sector y contar con instrumentos jurídicos únicos.

Que el numeral 2° del artículo 268 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero establece que, la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. -Findeter, tiene por objeto la promoción para el desarrollo regional y urbano, mediante la financiación y asesoría en lo referente al diseño, ejecución y administración de proyectos o programas de inversión en los sectores elegibles.

Que el literal g del numeral 1 del artículo 270 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, autoriza a la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. -Findeter para: *“Redescontar créditos a entidades públicas del orden nacional, a entidades de derecho privado, patrimonios autónomos y personas jurídicas de derecho internacional público, siempre y cuando dichos recursos se utilicen en las actividades definidas en el numeral 2 del artículo 268 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero”.*

Que el numeral 2 del artículo 270 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, modificado por el artículo 288 de la Ley 2294 de 2003, establece que: *“Todas las operaciones de crédito de la Financiera de Desarrollo Territorial S. A., Findeter, se efectuarán a través del sistema de redescuento por intermedio de establecimientos de crédito, cooperativas de ahorro y crédito, cooperativas multiactivas o integrales con sección de ahorro y crédito, o de las entidades descentralizadas de los entes territoriales, incluyendo los (INFIS) Institutos Financieros de Fomento y Desarrollo Territorial, cuyo objeto sea la financiación de las actividades de que trata el numeral 2 del artículo 268 del presente Estatuto (que para el efecto específicamente autorice la misma Financiera)”.*

Que la Junta Directiva de la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. -Findeter de conformidad con el literal l) del numeral 2 del artículo 268 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero el cual faculta a la Junta Directiva de la Financiera para establecer: *“Otros rubros que sean calificados por la junta directiva de la Financiera de Desarrollo Territorial S.A., Findeter, como*

Continuación del Decreto: *“Por el cual se adiciona el Capítulo 13 al Título 7 de la Parte 6 del Libro 2 del Decreto 1068 de 2015, Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, para la creación de una línea de crédito de redescuento con tasa compensada dirigida a promover la Vivienda de Interés Social VIS y Prioritario VIP para el Desarrollo Regional (Urbano y Rural)”*.

*parte o complemento de las actividades señaladas en el presente numeral”, calificó el sector Vivienda como financiable lo que consta en el Acta 202 del 13 de diciembre de 2007.*

Que en el Reglamento para Operaciones de Redescuento de la Financiera se encuentra incluido dentro de los Sectores Financiables el Sector de Vivienda y Desarrollo Urbano – Versión 13– CÓDIGO: GOA-DA-001, del 31 de mayo de 2023, aprobada su última modificación por la Junta Directiva de la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. -Findeter, en sesión realizada el treinta y uno (31) de mayo de 2023, como consta en el acta No. 413.

Que el párrafo del literal b) del numeral 3º del artículo 270 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero indica que: *“El Gobierno Nacional podrá autorizar a la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. – Findeter, para crear líneas de crédito con tasa compensada, incluidas líneas dirigidas a promover el microcrédito, siempre y cuando los recursos equivalentes al monto del subsidio provengan de la Nación, entidades públicas, entidades territoriales o entidades privadas, previa aprobación y reglamentación de su Junta Directiva. Para el efecto, se requerirá que previamente se hayan incluido en el presupuesto nacional partidas equivalentes al monto del subsidio o que se garantice el aporte de los recursos necesarios para compensar la tasa”*.

Que el artículo 51 de la Constitución Política establece que: *“Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda”*.

Que la Ley 3 de 1991 creó: *“el Sistema Nacional de Vivienda de Interés social, integrado por las entidades públicas y privadas que cumplan funciones conducentes a la financiación, construcción, mejoramiento, reubicación, habilitación y legalización de títulos de viviendas de esta naturaleza”*.

Que el literal c) del artículo 2º de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 25 de la Ley 1469 de 2011, estableció que: *“El Subsistema de Financiación estará conformado por las entidades que cumplan funciones de captación de ahorro, concesión de créditos directos y/o celebración de contratos de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar, contratos de arrendamiento con opción de compra a favor del arrendatario, otorgamiento de descuentos, redescuentos y subsidios, destinadas al cumplimiento de los objetivos del Sistema. Entre otros, serán integrantes de este subsistema las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera, la Financiera de Desarrollo Territorial, Findeter, el Banco Agrario, y las Cajas de Compensación Familiar que participen de la gestión Financiera del Sistema, así como organizaciones de economía solidaria, los fondos de empleados y las cooperativas de ahorro y crédito vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria”*.

Que en la Ley 546 de 1999 se dictan: *“normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones”*.

Que como objetivos y criterios de la Ley 546 de 1999, el artículo 2 indica que: *“El Gobierno Nacional regulará el sistema especializado de financiación de vivienda de largo plazo para fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho constitucional a la vivienda digna, de conformidad con los siguientes objetivos y criterios:*

1. *Proteger el patrimonio de las familias representado en vivienda.*

Continuación del Decreto: “Por el cual se adiciona el Capítulo 13 al Título 7 de la Parte 6 del Libro 2 del Decreto 1068 de 2015, Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, para la creación de una línea de crédito de redescuento con tasa compensada dirigida a promover la Vivienda de Interés Social VIS y Prioritario VIP para el Desarrollo Regional (Urbano y Rural)”.

2. *Proteger y fomentar el ahorro destinado a la financiación y a la construcción de vivienda, manteniendo la confianza del público en los instrumentos de captación y en los establecimientos de crédito emisores de los mismos.*
3. *Proteger a los usuarios de los créditos de vivienda.*
4. *Propender por el desarrollo de mecanismos eficientes de financiación de vivienda a largo plazo.*
5. *Velar para que el otorgamiento de los créditos y su atención consulten la capacidad de pago de los deudores.*
6. *Facilitar el acceso a la vivienda en condiciones de equidad y transparencia.*
7. *Promover la construcción de vivienda en condiciones financieras que hagan asequible la vivienda a un mayor número de familias.*
8. *Priorizar los programas y soluciones de vivienda de las zonas afectadas por desastres naturales y actos terroristas”.*

Que la Ley 2079 de 2021 tiene como objeto: “reconocer la política pública de hábitat y vivienda como una política de Estado que diseñe y adopte normas destinadas a complementar el marco normativo dentro del cual se formula y ejecuta la política habitacional urbana y rural en el país, con el fin de garantizar el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda y hábitat dignos para todos los colombianos.

*La política pública de hábitat y vivienda, a través del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, diseñará los instrumentos técnicos, administrativos, jurídicos y financieros que se consideren necesarios para la asesoría e implementación de programas y proyectos habitacionales que contemplen de manera integral la producción de vivienda en las modalidades de adquisición de vivienda, construcción de vivienda de interés social y prioritaria, mejoramiento de vivienda y entornos rurales dignos, orientados a la generación de la oferta requerida para satisfacer los requerimientos del país”.*

Que para la vigencia fiscal 2023 se cuenta con la provisión presupuestal para la compensación de la tasa de interés del crédito de redescuento para el sector de Vivienda y Desarrollo Urbano y la compensación de la tasa de interés del crédito directo para las entidades territoriales de conformidad con lo establecido en el anexo técnico del Decreto 2590 de 2022 -aclarado mediante Resolución 0001 del 2 de enero de 2023-, por el cual se liquidó el Presupuesto General de la Nación para la vigencia fiscal de 2023, donde se asignaron recursos por el orden de \$324.818.000.000 por concepto de “Aportes a Findeter – subsidios para operaciones de crédito para en los usos autorizados parágrafo único numeral 3 art. 270 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero” y para la vigencia 2024 y siguientes vigencias, deberán ser considerados los respectivos recursos en la programación presupuestal para ser incluidas en las apropiaciones de las vigencias en el Presupuesto General de la Nación.

Que la Junta Directiva de la Financiera de Desarrollo Territorial S.A.- Findeter, en sesión realizada el veintinueve (29) de agosto de dos mil veintitrés (2023), como consta en el acta No. 417, aprobó la propuesta para la creación de una línea de crédito de redescuento con tasa compensada dirigida promover la vivienda de interés social y prioritario para el desarrollo regional (urbano y rural), a través de intermediarios vigilados por la Superfinanciera y la Supersolidaria.

Que en cumplimiento de los artículos 3 y 8 de la Ley 1437 de 2011 y de lo dispuesto por el Decreto 1081 de 2015, modificado por los Decretos 270 de 2017 y 1273 de 2020, el proyecto de Decreto fue publicado en el sitio web del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Continuación del Decreto: "Por el cual se adiciona el Capítulo 13 al Título 7 de la Parte 6 del Libro 2 del Decreto 1068 de 2015, Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, para la creación de una línea de crédito de redescuento con tasa compensada dirigida a promover la Vivienda de Interés Social VIS y Prioritario VIP para el Desarrollo Regional (Urbano y Rural)".

En mérito de lo expuesto,

**DECRETA**

**ARTÍCULO 1. Adición del Capítulo 13 al Título 7 de la Parte 6 del Libro 2 al Decreto 1068 de 2015. Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público.** Adiciónese el Capítulo 13 al Título 7 de la Parte 6 del Libro 2 al Decreto 1068 de 2015, así:

**“CAPÍTULO 13**

**LÍNEA DE CRÉDITO DE REDESCUENTO CON TASA COMPENSADA DESTINADA A PROMOVER LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL VIS Y PRIORITARIO VIP PARA EL DESARROLLO REGIONAL (URBANO Y RURAL)**

**ARTÍCULO 2.6.7.13.1. Objeto.** El objeto del presente capítulo consiste en autorizar a la Financiera de Desarrollo Territorial, S.A. -Findeter, para crear una línea de crédito de redescuento con tasa compensada destinada a promover la Vivienda de Interés Social VIS y Prioritario VIP para el Desarrollo Regional (Urbano y Rural).

**ARTÍCULO 2.6.7.13.2. Creación, vigencia y monto de la línea de crédito de redescuento con tasa compensada destinada a promover la Vivienda de Interés Social VIS y Prioritario VIP para el Desarrollo Regional (Urbano y Rural).** La Financiera de Desarrollo Territorial, S.A. -Findeter podrá crear una línea de crédito de redescuento con tasa compensada destinada a promover la Vivienda de Interés Social VIS y Prioritario VIP para el Desarrollo Regional (Urbano y Rural), hasta por un monto de UN BILLÓN DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.000.000.000.000) M/Cte.

**ARTÍCULO 2.6.7.13.3. Disponibilidad de recursos para la compensación de la tasa compensada de la línea de crédito de redescuento destinada a promover la Vivienda de Interés Social VIS y Prioritario VIP para el Desarrollo Regional (Urbano y Rural).**

El monto para la compensación de la tasa de interés del crédito de redescuento destinada a promover la Vivienda de Interés Social VIS y Prioritario VIP para el Desarrollo Regional (Urbano y Rural), se efectuará con cargo a las asignaciones presupuestales establecidas en el anexo técnico del Decreto 2590 de 2022 -aclarado mediante Resolución 0001 del 2 de enero de 2023-, por el cual se liquidó el Presupuesto General de la Nación para la vigencia fiscal de 2023, donde se asignaron recursos por el orden de \$324.818.000.000 por concepto de "Aportes a Findeter – subsidios para operaciones de crédito para en los usos autorizados parágrafo único numeral 3 art. 270 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero".

**ARTÍCULO 2.6.7.13.4. Condiciones financieras de la línea de crédito de redescuento con tasa compensada destinada a promover la Vivienda de Interés Social VIS y Prioritario VIP para el Desarrollo Regional (Urbano y Rural).** La línea de redescuento con tasa compensada destinada a promover la Vivienda de Interés Social VIS y Prioritario VIP para el Desarrollo Regional (Urbano y Rural), tendrá las siguientes condiciones financieras:

<b>Uso:</b>	Adquisición de vivienda nueva	Capital de Trabajo en la ejecución de Programas de Mejoramiento de	Capital de Trabajo y sustitución de deuda a Constructoras que desarrollen Viviendas VIS y VIP
-------------	-------------------------------	--	---

Continuación del Decreto: "Por el cual se adiciona el Capítulo 13 al Título 7 de la Parte 6 del Libro 2 del Decreto 1068 de 2015, Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, para la creación de una línea de crédito de redescuento con tasa compensada dirigida a promover la Vivienda de Interés Social VIS y Prioritario VIP para el Desarrollo Regional (Urbano y Rural)".

		Vivienda VIS y VIP	
<b>Plazo:</b>	Hasta 20 años	Hasta 6 meses	Hasta 5 años
<b>Periodo de Gracia:</b>	No aplica	No aplica	Hasta 1 año de gracia a capital
<b>Tasa de interés</b>	<p>Tasa Fija 6,3% E.A.</p> <p>Para tasa en UVR o IPC se determinará periódicamente de acuerdo con la demanda.</p> <p>(Las condiciones financieras tendrán una vigencia de plazo y monto dada en el momento de la cotización. Findeter divulgará entre los intermediarios la existencia y condiciones de la presente línea para que tengan información clara y precisa de cara a las operaciones que los intermediarios podrían llegar a redescantar, a través de la línea propuesta)</p>	Tasa Fija 6.3% E.A.	<p><b><u>IBR – 3% M.V.:</u></b></p> <p>Para proyectos VIS y VIP en municipios de categoría 3, 4, 5 y 6, Departamentos 3 y 4 y Distritos de categoría 3, 4, 5 y 6.</p> <p><b><u>IBR -2,5% M.V.:</u></b></p> <p>Para los proyectos VIS y VIP desarrollados en Distritos especiales 1 y 2, Departamentos Especiales y de categoría 1 y 2 y Municipios Especiales y de categoría 1 y 2</p>
<b>Beneficiarios</b>	Personas naturales interesadas en adquirir vivienda nueva VIS y/o VIP (urbano o rural)	Organizaciones populares, empresas y otros actores interesados en ejecutar programas Gubernamentales del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio de mejoramiento de vivienda VIS y VIP (urbano o rural)	Constructoras que desarrollen VIS y VIP (urbano o rural)
<b>Monto de la línea</b>	Hasta \$1 billón de pesos		

Continuación del Decreto: "Por el cual se adiciona el Capítulo 13 al Título 7 de la Parte 6 del Libro 2 del Decreto 1068 de 2015, Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, para la creación de una línea de crédito de redescuento con tasa compensada dirigida a promover la Vivienda de Interés Social VIS y Prioritario VIP para el Desarrollo Regional (Urbano y Rural)".

<b>Vigencia de la línea</b>	Hasta agotar recursos
-----------------------------	-----------------------

**ARTÍCULO 2.6.7.13.5. Beneficiarios de la línea de crédito de redescuento con tasa compensada destinada a promover la Vivienda de Interés Social VIS y Prioritario VIP para el Desarrollo Regional (Urbano y Rural).** Podrán ser beneficiarios de la línea de redescuento con tasa compensada de que trata el presente capítulo, las personas naturales, con operaciones de crédito para adquirir vivienda nueva de interés social y prioritario; Organizaciones populares, comunitarias, empresas y otros actores interesados en ejecutar programas gubernamentales del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio para mejoramiento de vivienda de interés social y prioritario; Constructoras que desarrollen viviendas de interés social y prioritario.

**ARTÍCULO 2. Vigencia.** El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación en el diario oficial y adiciona el Capítulo 13 al Título 7 de la Parte 6 del Libro 2 al Decreto 1068 de 2015, Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público.

#### **PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá, D.C., a los

EL MINISTRO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO,

**RICARDO BONILLA GONZÁLEZ**

Continuación del Decreto: *“Por el cual se adiciona el Capítulo 13 al Título 7 de la Parte 6 del Libro 2 del Decreto 1068 de 2015, Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, para la creación de una línea de crédito de redescuento con tasa compensada dirigida a promover la Vivienda de Interés Social VIS y Prioritario VIP para el Desarrollo Regional (Urbano y Rural)”.*

---

LA MINISTRA DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO,

**CATALINA VELASCO CAMPUZANO**

## FORMATO MEMORIA JUSTIFICATIVA

<b>Entidad originadora:</b>	<i>Financiera de Desarrollo Territorial, S.A., -Findeter</i>
<b>Fecha (dd/mm/aa):</b>	
<b>Proyecto de Decreto/Resolución:</b>	<i>Por el cual se incorpora el Capítulo XX al Título 7 Parte 6 Libro 2 del Decreto 1068 de 2015, Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, autorizando la creación de una línea de redescuento con tasa compensada de la Financiera de Desarrollo Territorial S.A.- FINDETER dirigida a vivienda de interés social y prioritario para el desarrollo regional (urbano y rural)</i>

### 1. ANTECEDENTES, OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA

#### 1.1. Antecedentes

##### *Economía popular: características y problemáticas*

Existen diversas perspectivas sobre la economía popular, pero en general, existe un consenso en torno a ciertos elementos clave.

La economía popular se refiere a un conjunto de actividades económicas desarrolladas por grupos de personas que, debido a su situación socioeconómica y a la falta de acceso a empleo formal, generan ingresos y satisfacen sus necesidades a través de emprendimientos autónomos y colectivos. Estas actividades abarcan sectores como el comercio informal, la producción artesanal, los servicios comunitarios y otras formas de trabajo autónomo y cooperativo.

La economía popular se caracteriza por su enfoque en la solidaridad, la reciprocidad, la participación comunitaria y la búsqueda de alternativas económicas más inclusivas y equitativas. Los actores de la economía popular suelen enfrentar desafíos como la falta de acceso a crédito, la informalidad, la precariedad laboral y la exclusión de los sistemas formales.

Este tipo de economías surge como estrategia de y para personas y comunidades del ámbito local que no están vinculados a los grandes capitales públicos o privados mediante una relación salarial y se caracteriza porque agrupa a la población no formalizada. Esto se da en mayor medida como una forma de búsqueda de alternativas al desempleo, ya que el mercado laboral no tiene la capacidad de emplear a todos los habitantes de una región específica y la selectividad del mercado laboral, lo cual hace que para gran parte de la población rural como urbana, busque en la economía popular una solución de corto plazo para la satisfacción de necesidades.

La economía popular tiende a tener una menor industrialización frente a las empresas constituidas de mayor tamaño en cuanto a bajos niveles tecnológicos, falta de maquinaria y equipo, y bajos niveles de productividad. Adicionalmente, esta economía tiene bajo acceso al crédito, producto de la falta de controles administrativos por la no capacitación formal y/o técnica, la incapacidad de almacenamiento

de la producción y la comercialización directa de la misma. Estos problemas se derivan de la lógica capitalista excluyente con que la banca opera y falta de estrategias para fomentar realmente a la economía popular.

Los actores pertenecientes a la economía popular no reinvierten las utilidades principalmente por una falta de visión empresarial y dada una lógica de supervivencia que deja a un lado un esquema productivo a escala ampliada, es decir, no aumenta el capital ni el tamaño de producción.

En el caso de personas con bajos niveles educativos y sociales, es frecuente observar una propensión marginal al consumo, que se ve agravada cuando se sumergen en una sociedad altamente consumista. Esto implica que los recursos destinados a la economía popular se desvían hacia gastos que no están directamente relacionados con el negocio en sí.

Como alternativa a las dificultades de acceso al crédito, la población vulnerable recurre a una solución conocida como "gota a gota". Este término se refiere a un tipo de préstamo informal y usura que opera en Colombia. También conocido como "préstamo exprés" o "paga diario", el "gota a gota" implica la obtención de dinero prestado a corto plazo, generalmente en efectivo, a tasas de interés excesivamente altas y con condiciones abusivas. Este tipo de préstamo se caracteriza por ser otorgado por prestamistas informales, los cuales suelen establecer contactos en comunidades de bajos ingresos y ofrecen crédito rápido y fácil, sin requerir garantías formales ni evaluar la capacidad de pago de los prestatarios.

La dinámica del "gota a gota" implica que el prestatario debe realizar pagos diarios o semanales, de ahí su nombre, con altos intereses que se acumulan rápidamente. Si el prestatario no puede cumplir con los pagos, pueden enfrentar represalias y violencia por parte de los prestamistas, lo que perpetúa un ciclo de endeudamiento y dependencia.

Estas prácticas financieras, tarde o temprano, terminan por asfixiar a los pequeños y medianos comerciantes, lo cual constituye un problema social y económico que se agrava en el contexto de la informalidad y la baja bancarización.

Según la encuesta del DANE "EMICRON", la participación del mercado de microcréditos en el periodo comprendido entre 2019 y 2021, mostró un crecimiento del gota a gota de aproximadamente un 11%, pasando de un 13.9% en 2019 a un 24.4% en 2021 (Bohórquez, 2022). Este crecimiento se explica porque las personas que solicitan créditos a entidades bancarias oficiales no cumplen los requisitos exigidos, lo que las excluye de ser beneficiarias de un crédito. Otra razón es que las personas creen no cumplir con los requisitos para acceder a los créditos que ofrecen las entidades, por lo que recurren al gota a gota, un mecanismo informal que no requiere cumplir con requisitos.

Los actores de la economía popular tienen serias restricciones a la hora de acceder a la compra de vivienda de interés social debido a que estos no son sujetos de crédito, ni tienen cultura de ahorro dadas las características mencionadas anteriormente.

### *Derecho a la Vivienda*

En Colombia, el derecho a la vivienda está reconocido dentro de la Constitución Política. Esta establece como derecho fundamental, que el Estado tiene la obligación de promover y garantizar el derecho a la vivienda digna y adecuada para todos los ciudadanos.

Asimismo, la Ley 3 de 1991 conocida como el Estatuto de Vivienda de Interés Social y la Ley 1537 de 2012, establecen las bases legales para la promoción, el financiamiento y la construcción de viviendas de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP). Estas leyes buscan garantizar que las personas de bajos recursos tengan mecanismos que les permitan tener acceso a viviendas dignas y asequibles. Dentro de estas, se incluyen los mecanismos de financiamiento para la construcción y adquisición de VIS y VIP, se promueve la participación de entidades financieras y se establecen incentivos para fomentar el acceso al crédito de vivienda.

En nuestro ordenamiento jurídico vigente se establece que las entidades financieras deben ofrecer créditos hipotecarios con tasas de interés preferenciales y plazos adecuados para facilitar la adquisición de VIS y VIP. Estos créditos deben ser asequibles y acordes con la capacidad de pago de los beneficiarios. Del mismo modo, se promueve la participación del sector privado en la financiación de Viviendas de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario y establece incentivos para que las entidades financieras y los constructores participen en la promoción de este tipo de viviendas, brindando opciones de financiamiento y crédito.

### *Vivienda de interés Social Rural - VISR y Vivienda de Interés Prioritario Rural - VIPR*

La Geografía Colombiana en sus múltiples manifestaciones de heterogeneidad, patrones de pluriculturalidad e identificación territorial, requiere la misma subjetividad para atender los problemas habitacionales en regiones apartadas del país, reconociendo los caracteres culturales, étnicos y geográficos de las regiones. De acuerdo con la Encuesta de Calidad de Vida del DANE 2021, se reconoce que existe una brecha entre lo urbano y lo rural en cuanto al déficit habitacional cualitativo y cuantitativo, siendo más alta las cifras de este índice en departamentos mayoritariamente rurales.

Es importante tener en cuenta que la política de Vivienda Rural estaba en cabeza del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, según el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural – Decreto 1071 de 2015. Sin embargo, con la expedición del Decreto 1247 de 2022, se modifica el artículo 2.1.10.1.1.1.1. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, y con esta se le da competencias al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio para crear una política pública de vivienda rural y subsidio familiar rural, la cual tiene como fin coordinar y liderar la ejecución de los proyectos de vivienda y mejoramientos de vivienda encaminados a mejorar las condiciones de bienestar de la población ubicada en suelo rural y disminuir el déficit habitacional rural.

A continuación, se presentará una descripción normativa del sector vivienda:

Ley/Decreto	Objeto
-------------	--------

Ley 3 de 1991	Ley Marco de Desarrollo y Organización Territorial de Colombia. Contiene disposiciones relacionadas con el ordenamiento territorial, el desarrollo sostenible y la planificación urbana, lo que influye en aspectos de vivienda y desarrollo urbano.
Ley 546 de 1999	Ley que dispuso como objetivo la protección del patrimonio de las familias representado en la vivienda; fomentar y proteger el ahorro destinado a la financiación y a la construcción de la misma para mantener la confianza pública en los instrumentos de captación y los establecimientos, así como promover el acceso a la vivienda en todas sus formas.
Ley 2079 de 2021,	Ley cuyo objeto se circunscribe a reconocer la política pública de hábitat y vivienda como una política de Estado para diseñar y adoptar normas destinadas a complementar el marco normativo que formula y ejecuta políticas habitacionales a nivel urbano y rural, con la finalidad de garantizar el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda digna para todos los colombianos.
Decreto 1071 de 2015	Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural. En el capítulo de vivienda rural, que aborda temas como el acceso a la vivienda en zonas rurales, la promoción de vivienda rural y las políticas para mejorar las condiciones de vida de la población rural.
Decreto 1247 de 2022	Enfoque en el artículo 1, que modifica el artículo 2.1.1.1.1. del Decreto 1077 de 2015. Afecta aspectos relacionados con la financiación de proyectos de vivienda de interés social, otorgando beneficios a las entidades territoriales para la ejecución de programas de vivienda
Decreto 1077 de 2015	Sector Vivienda, Ciudad y Territorio. Enfoque en el artículo 2.1.10.1.1.1.1., que establece disposiciones para la implementación de proyectos urbanísticos y de vivienda de interés social, incluyendo la definición de áreas de actuación prioritaria y los instrumentos de financiación.

### *Déficit habitacional*

Según el informe del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, *Política de vivienda integral: equidad, inclusión y formalización*, a pesar de que en Colombia se ha avanzado en la disminución del déficit habitacional urbano<sup>1</sup>, se requieren esfuerzos por parte del Gobierno nacional para estructurar alternativas que permitan involucrar a los actores de sociedad civil en el desarrollo de proyectos de vivienda. Así mismo, en el *Boletín Técnico de Déficit Habitacional* de la Encuesta Nacional de Calidad de Vida (ECV) de 2021, elaborado por el DANE, se estableció que dicho déficit en centros poblados y

<sup>1</sup> En el 2010 el déficit estaba en un 21.27% total constituido por un 8.48% de déficit cuantitativo y un 12.79% cualitativo, y pasó a un 12.62% total en el 2021) – constituido por un 3.69% cuantitativo y un 8.93% cualitativo. El déficit habitacional en Colombia se divide en dos categorías principales: cualitativo y cuantitativo. El déficit cualitativo se refiere a las viviendas con condiciones inadecuadas, mientras que el déficit cuantitativo se refiere a la falta de viviendas suficientes para satisfacer la demanda de la población.

rural disperso es muy alto, con un 68.2% total, constituido por un 20.7% cuantitativo y un 47.5% cualitativo. Este déficit está encabezado por los departamentos del Vichada, San Andrés y Guainía.

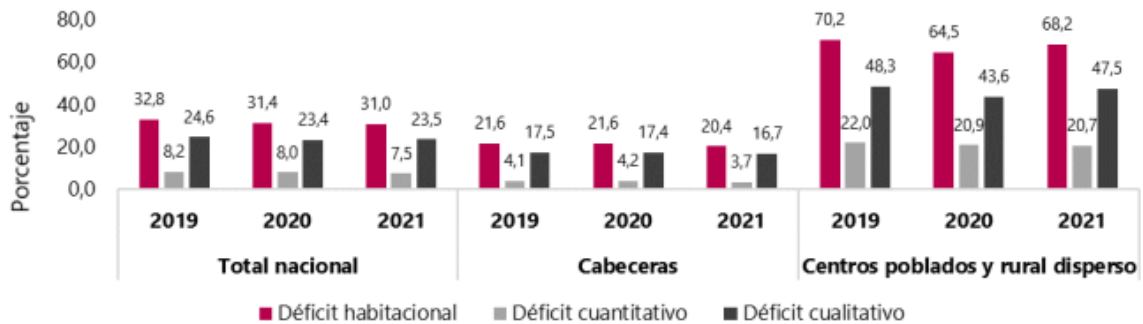
En Colombia, la implementación de proyectos de vivienda de interés prioritario (VIP) y proyectos de vivienda de interés social rural en departamentos con menor competitividad económica, desempeña un papel crucial en la mejora de las condiciones de vida de miles de familias. Estos proyectos no solo atienden una necesidad básica y fundamental, como es el acceso a una vivienda digna, sino que también tienen un impacto transformador en diversos aspectos sociales, económicos y medioambientales.

Los proyectos de vivienda de interés prioritario (VIP) se dirigen a aquellas poblaciones más vulnerables y de bajos ingresos, brindándoles la oportunidad de acceder a viviendas adecuadas y asequibles. En departamentos con menor competitividad económica, donde los recursos y las oportunidades pueden ser limitados, estos proyectos tienen un doble efecto positivo. Por un lado, ofrecen a las familias un lugar seguro y cómodo para vivir, mejorando su calidad de vida y bienestar. Por otro lado, la construcción de estas viviendas genera empleo local en sectores como la construcción y la manufactura, impulsando la economía y contribuyendo a la generación de ingresos en comunidades que a menudo enfrentan dificultades económicas.

Además, los proyectos de vivienda de interés social rural son fundamentales en departamentos con menor competitividad económica, ya que abordan las necesidades específicas de las zonas rurales. Estas áreas a menudo carecen de acceso a servicios básicos y de infraestructuras adecuadas, lo que dificulta el desarrollo integral de sus habitantes. Al implementar proyectos de vivienda social rural, se brinda a las comunidades rurales la oportunidad de contar con viviendas que se ajusten a sus necesidades y contextos, fomentando así la permanencia de la población en estas áreas y evitando la migración hacia zonas urbanas en busca de mejores condiciones de vida.

La importancia de estos proyectos también se relaciona con el desarrollo sostenible y la equidad social. Al proporcionar viviendas adecuadas a las poblaciones más necesitadas, se contribuye a la reducción de la pobreza y se fortalece la cohesión social. Además, se promueve un desarrollo urbano y rural más planificado y sostenible, evitando la ocupación irregular del espacio y la proliferación de asentamientos informales.

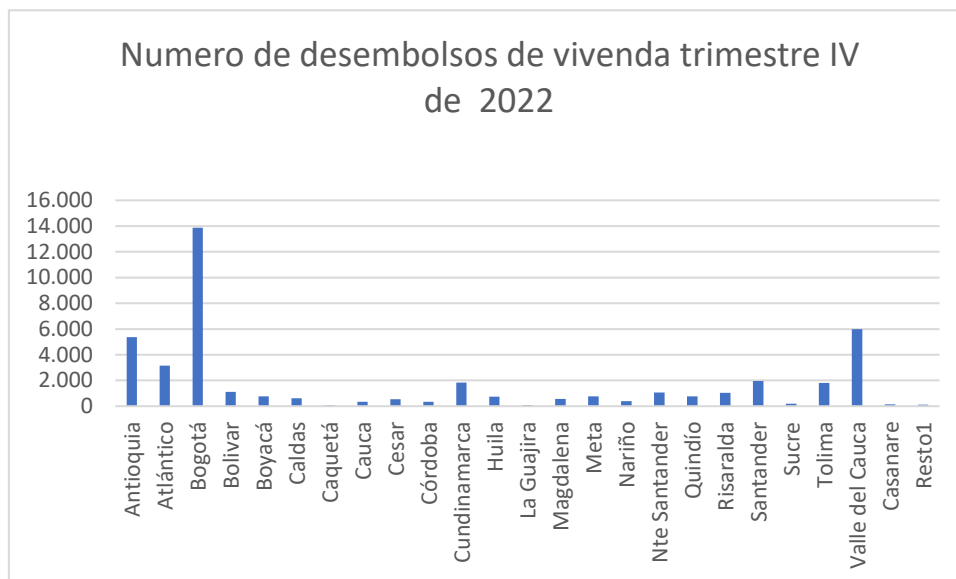
**Gráfico 1. Porcentaje de hogares en déficit habitacional según tipo**  
**Total nacional y área**  
**2019, 2020, 2021**



Tomado de: *Boletín técnico ECV 2021*

Tal como se evidencia, las cifras más altas de déficit habitacional se dan en centros poblados y rural disperso, lo cual es consistente con las cifras de departamentos que tienen mayores porcentajes de este déficit y que tienen una proporción mayoritariamente con vocación rural.

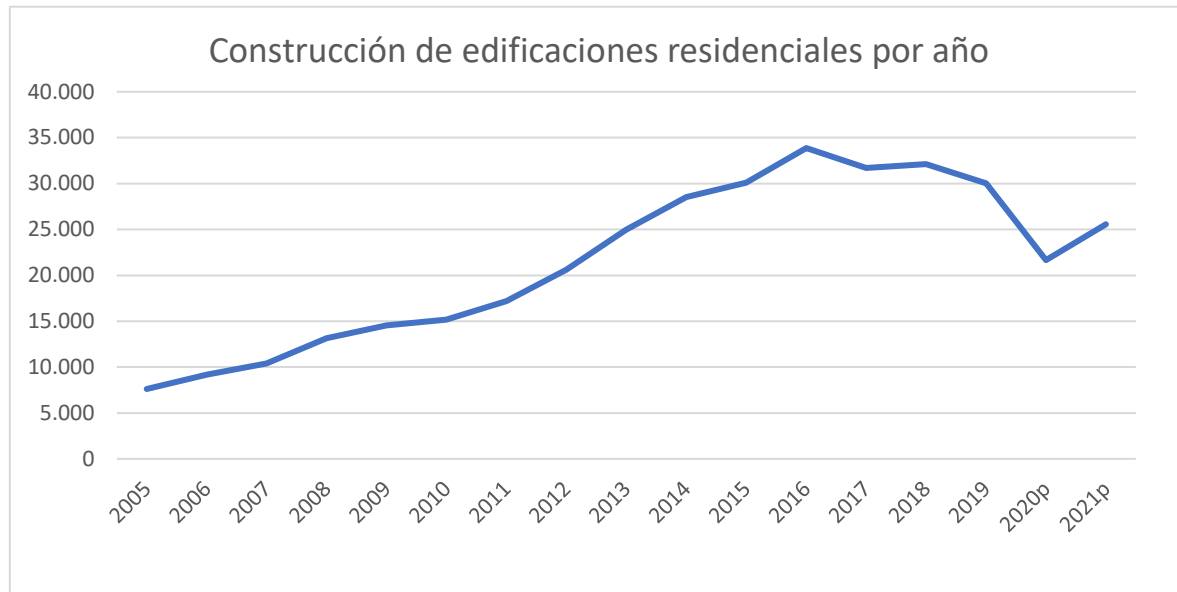
Justamente en estos sectores más apartados, es en donde menos se impacta a la población con subsidios de vivienda y con proyectos VIS y VIP, de acuerdo con la encuesta Financiación de Vivienda del DANE 2023, la financiación de vivienda se da principalmente en las ciudades capitales y principales departamentos.



Tomado de: *Elaboración propia con cifras de la encuesta FIVI*

*El sector de la Construcción y sus aportes al país.*

En este sentido, el sector de la construcción ha sido uno de los factores relevantes para el PIB colombiano, dado que en la participación total de este representa, en promedio, cerca del 3% solo para la construcción de vivienda, en la que tuvo su mejor periodo comprendido entre los años 2012 a 2018.



*Fuente: Elaboración propia con información Cuentas Nacionales Anuales del DANE*

De acuerdo con los Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción – IEAC del DANE, el sector construcción para el cuarto trimestre de 2022 (octubre-diciembre), tuvo un aumento en el aporte en el Producto Interno Bruto (PIB) del 2,9% en comparación con el mismo trimestre de 2021, este repunte se presentó debido a las condiciones de reactivación económica post pandemia.

Asimismo, en términos de empleabilidad, en enero de 2023 el número total de personas ocupadas a nivel nacional fue de 21.492 personas, lo que representó el 6,5% de los empleados en términos de actividad económica. Durante ese mismo mes, la población empleada en todo el país experimentó un aumento del 3,8%. Sin embargo, en el Sector de la Construcción hubo una disminución del 9,6% en comparación con el mismo período del año anterior, consecuencia de la desaceleración económica que en los últimos meses ha tenido.

La promoción de la cadena productiva en materias primas como el cemento gris y concreto premezclado ha disminuido en el total de despachos a nivel nacional en 2023 en cerca de 3.5% con relación al año anterior. En ese sentido es necesario la reactivación del sector de la construcción, especialmente en lo que respecta a la vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP), que conlleva una serie de beneficios cruciales para la economía y el bienestar social.

En primer lugar, la inversión en proyectos de vivienda VIS y VIP impulsa la creación de empleo en múltiples niveles, desde la mano de obra directa en la construcción hasta la demanda de productos y servicios relacionados con el sector, lo que contribuye significativamente a la reactivación económica local y nacional. Además, la construcción de viviendas asequibles atiende directamente las necesidades

habitacionales de las poblaciones más vulnerables, mejorando su calidad de vida y proporcionándoles un entorno seguro y adecuado para el desarrollo personal y familiar. La reactivación en el mercado de materiales de construcción también es un componente esencial, ya que impulsa la demanda de insumos y materiales, generando efectos positivos en la industria manufacturera y en la cadena de suministro.

En conjunto, la reactivación de la construcción en el sector de vivienda VIS y VIP no solo revitaliza la economía, sino que también sienta las bases para un crecimiento sostenible al abordar la demanda de viviendas asequibles y al estimular la actividad comercial en torno a la construcción.

### *Calidad de vida, con viviendas y entornos dignos*

La calidad de vida puede medirse desde la perspectiva técnica que utiliza el DANE en sus procesos de estratificación de los hogares, teniendo en cuenta ciertas variables tanto cuantitativas como cualitativas. El DANE en los procesos de caracterización de los hogares, valida datos de la vivienda como por ejemplo el área del predio en metros cuadrados, el número de habitaciones y el acceso a servicios públicos domiciliarios.

El DANE toma como características cualitativas más representativas de una unidad habitacional lo siguiente:

- La estructura de la casa, teniendo en cuenta los materiales usados para la cubierta de la casa, el armazón de la casa, los muros y el estado de conservación de la estructura
- Los acabados de la casa en pisos y fachada, así como su estado de conservación
- El baño y la cocina teniendo en cuenta el enchape de estos espacios, así como el mobiliario con que disponga

Teniendo en cuenta lo anterior, se puede indicar que la mayoría de las estructuras habitacionales ubicadas en zonas marginales de las ciudades y zonas rurales, tienen carencia en cuanto al acceso a servicios públicos domiciliarios y, sobre todo, en materiales de calidad para los acabados de las casas que brinden una sensación de bienestar a los habitantes de dichas estructuras. (DANE, 2015)

El entorno de un individuo o inclusive de una familia, puede ser detonante de afectaciones en la calidad de vida en cuanto salud física y mental. Una vivienda sin acceso a servicios públicos básicos, como lo es el agua y el alcantarillado, puede acarrear problemáticas de salud como el zika, el dengue y la malaria, así como también riesgos ambientales como puede ser el riesgo a inundaciones por un mal alcantarillado. (BID, 2023)

Las viviendas con carencias en acabados como enchapes en pisos y paredes de baños y cocina, pañetes en paredes, puede tener afectación en la salud física y mental de las personas, ya que por ejemplo los pisos de tierra o cemento suelen contribuir con enfermedades respiratorias por el desprendimiento de polvo. Por otro lado, las casas en obra negra o con materiales poco idóneos para la construcción de paredes, suelen tener mayor acumulación de humedad y, por ende de moho, lo que produce enfermedades respiratorias leves. Adicionalmente la carencia de materiales de construcción confiables y seguros puede afectar la salud física de las personas si estos no proveen de aislamiento

térmico y acústico. En zonas con baja temperatura es importante el uso de materiales de construcción que permitan aislar el frío exterior y mantener el calor interno de la estructura y que además soporten las inclemencias del clima como las tormentas y lluvias.

En una vivienda carente de acabados, con un entorno desordenado, incompleto o deteriorado, puede generar en el individuo estrés, ansiedad y malestar psicológico. Otra posible consecuencia de habitar en una casa con carencia de calidad en sus acabados es el estigma social, ya que una vivienda en mal estado puede ser percibida como descuidada o de baja calidad, afectando la autoestima y el sentido de pertenencia de las personas.

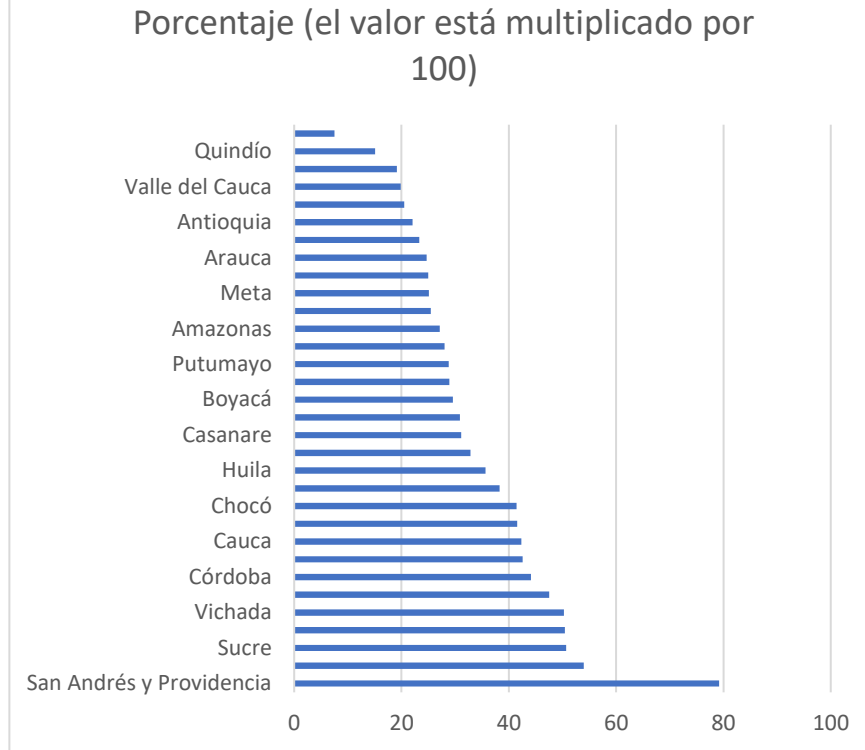
Los acabados en una vivienda no solo tienen un componente estético, sino que también contribuyen a garantizar condiciones adecuadas de habitabilidad. Por ejemplo, paredes bien aisladas pueden ayudar a mantener una temperatura confortable y reducir el ruido exterior, lo que permite un impacto positivo en el bienestar y la salud mental.

Es importante destacar que el mejoramiento a nivel barrial también incide positivamente en la calidad de vida de las personas y las comunidades. La inversión en remodelación de fachadas y el mejoramiento y/o construcción de espacios comunes como aceras, parques, plazoletas y plazas de mercado, contribuye al mejoramiento en la percepción de seguridad y calidad del sector y puede generar también sentido de pertenencia en los individuos y en las comunidades.

La Encuesta de Calidad de Vida del DANE – 2021, estimó el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo en los 32 departamentos del país. El déficit cualitativo identificó viviendas que requieren mejoramientos o ajustes para cumplir con condiciones de habitabilidad adecuadas. Este concepto reconoce que las deficiencias en las viviendas, en las que habitan hogares vulnerables, son susceptibles de ser corregidas mediante mejoramientos.

Dentro de los criterios que se tienen en cuenta para determinar que existe un déficit habitacional cualitativo es el tipo de vivienda: contenedor, carpa, embarcación, vagón, cueva, refugio natural, o que el material de las paredes exteriores de la vivienda sea madera burda, tabla o tablón, caña, esterilla, u otros vegetales, materiales de desecho, y los hogares que habitan en viviendas sin paredes.

En ese sentido las cifras que el DANE arroja en déficit cualitativo son:



*Fuente: elaboración propia con cifras del DANE*

Con la promoción de la vivienda de interés social y prioritaria no solo se aporta al cumplimiento del mandato constitucional enmarcado en el artículo 51, sino además a la disminución del desempleo; siendo la construcción una de las actividades que más genera puestos de trabajo directos e indirectos.

### *Capital de trabajo para sector de la construcción*

El capital de trabajo es esencial para el correcto funcionamiento de una empresa, y esto es especialmente cierto en el sector de la construcción. El capital de trabajo se refiere a la cantidad de dinero que una empresa necesita para cumplir con sus obligaciones financieras a corto plazo, como pagar a los proveedores y empleados directos e indirectos, gastos imprevistos adicionales acorde se desarrolla el proyecto, evitar pausas en su ejecución entre otras.

La administración eficiente del capital de trabajo puede proporcionar un margen de seguridad y aportar a la generación de valor, mitigando los riesgos de caer en problemas financieros y evitando la necesidad de un refinanciamiento en diferentes etapas y tiempos del proyecto lo cual, dadas las condiciones variables del mercado, podrían poner en riesgo la rentabilidad del negocio.

En el sector de la construcción, el capital de trabajo es especialmente importante debido a la naturaleza de los proyectos de construcción. Estos proyectos suelen requerir grandes cantidades de capital para financiar la compra de materiales y la contratación de mano de obra, y los pagos a menudo se realizan

a medida que avanza el proyecto, usualmente usando las entidades fiduciarias para realizar estos pagos. Por lo tanto, una empresa de construcción que no tenga suficiente capital de trabajo puede tener dificultades para financiar proyectos y pagar a sus empleados y proveedores a tiempo, lo que puede afectar negativamente su reputación y su capacidad para obtener nuevos proyectos.

El sector de la construcción es de gran importancia para el desarrollo económico de un país debido a la gran cantidad de actores que intervienen y se benefician, entre los elementos que hace del sector de la construcción un pilar económico encontramos:

- Generación de empleo directo e indirecto, lo que contribuye a reducir la tasa de desempleo y a mejorar la calidad de vida de las personas
- Contribución al Producto Interno Bruto (PIB) debido a que la construcción de infraestructuras y edificaciones es una actividad que implica una gran cantidad de recursos financieros y materiales, lo que se traduce en una importante contribución a la economía.
- Modernización y desarrollo urbano. La construcción de nuevas infraestructuras y edificaciones puede mejorar la calidad de vida de las personas, al proporcionarles acceso a servicios básicos como agua potable, electricidad y transporte.

#### *Financiamiento histórico por parte de Findeter*

El Gobierno nacional a través del Decreto 3165 de 2003, autorizó a la Financiera de Desarrollo Territorial S. A. Findeter, para celebrar operaciones de redescuento dirigidas a la financiación de operaciones de crédito o microcrédito inmobiliario cuyo fin ha sido la construcción, remodelación o adquisición de vivienda de interés social con establecimientos de crédito, cooperativas de ahorro y crédito, cooperativas multiactivas e integrales con sección de ahorro y crédito y fondos de empleados, Cajas de Compensación Familiar sometidos a la vigilancia y control de Estado y organizaciones no gubernamentales.

Conforme con la autorización legal Findeter ha venido redescontando operaciones de crédito hipotecario para VIS, logrando realizar operaciones por un total de \$618.628 millones de pesos desde el año 2004 y hasta el 2020, distribuidos como se describe en el siguiente gráfico:

### Desembolsos para compra VIS - Findeter

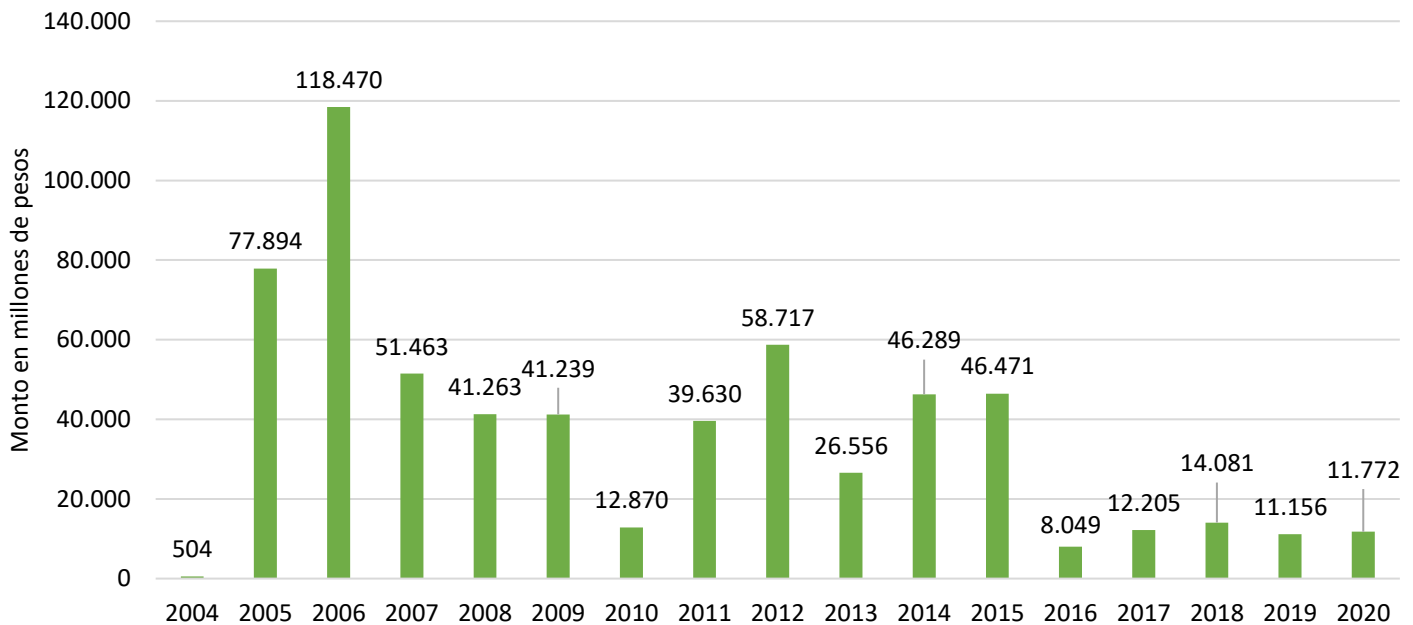


Gráfico 1. Desembolsos históricos de Findeter para crédito hipotecario para la compra de VIS.

Lo que esto representa, es que Findeter tiene una oportunidad de desembolsar, en promedio cerca de \$36.390 millones de pesos al año y podría aumentar si se lograra canalizar recursos a través de otros intermediarios que regularmente atienden a los actores de la economía popular.

#### 1.2. Razones de Oportunidad y Conveniencia que Justifican su Expedición

Con el propósito de contribuir con la consolidación de programas de vivienda de interés social y de interés prioritario que le den vivienda digna a cientos de familias que dependen de la economía popular, así como generar contribuciones en el sector de la construcción para la reactivación del mismo y la generación de empleo, Findeter quiere implementar una línea de redescuento con tasa compensada destinada a la adquisición de viviendas para personas naturales a través de intermediarios, así como para personas jurídicas que requieran capital de trabajo para construcción de viviendas de interés social y prioritario, así como para las Organizaciones populares, empresas y otros actores interesados en ejecutar actividades relacionadas con mejoramiento de vivienda.

La promoción de la vivienda de interés social e interés prioritario no solo aporta al cumplimiento del mandato constitucional enmarcado en el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia de 1991, sino también contribuye a la disminución del desempleo; siendo la construcción una de las actividades que más genera puestos de trabajo directos e indirectos. Además, el fomento de la construcción incentiva la movilización de recursos en otras industrias de las cuales depende este sector como las acerías, las cementeras y las ladrilleras.

Realizar mejoras en el interior<sup>2</sup> y en el exterior<sup>3</sup> de una vivienda tendría un impacto significativo en la calidad de vida de las familias y las personas beneficiadas. Estas mejoras crearían un entorno hogareño más favorable, brindando condiciones óptimas para el descanso y una mayor resiliencia frente a eventos climáticos adversos. Esto proporcionaría tranquilidad, mejores condiciones de salubridad y un entorno favorable para los ocupantes. Además, estas mejoras también aumentarían el valor comercial y catastral de la propiedad, ya que una vez realizadas, la vivienda se valorizaría y podría tener un mayor precio de venta.

El mejoramiento barrial es una oportunidad de desarrollo, no solamente de la comunidad que se vea impactada, sino también puede ser una oportunidad de negocio para los actores de la economía popular, principalmente las organizaciones de la acción comunal que pueden ser ejecutoras de este tipo de proyectos.

A nivel país, la inversión en mejoramiento de vivienda contribuye a la reducción de las cifras de déficit habitacional cualitativo, las cuales, a nivel nacional representan cerca de un 23% y, en donde los departamentos más afectados por esta problemática son San Andrés (82,9%), Vichada (58,3%), Sucre (55,4%) y La Guajira (48,9%).

Los proyectos VIS y VIP, al estar inscritos en el Ministerio de Vivienda y avalados por este, se ven exentos de obtener un estudio de viabilidad adicional para que puedan acceder a los recursos de crédito con tasa compensada por parte de los constructores. Por otra parte, dado que el Ministerio ya ha evaluado y aprobado la factibilidad y pertinencia de estos proyectos como VIS y VIP, aquellas personas naturales que quieran adquirir estos tipos de vivienda a través de intermediarios autorizados para redescantar con Findeter, no requerirán de viabilidad para el desembolso.

Por otra parte, la reactivación del sector de la construcción es crucial para impulsar la economía y generar empleo en el país. La pandemia de COVID-19 ha afectado significativamente a este sector, y otorgar créditos de capital de trabajo y sustitución de deuda a los constructores de viviendas de interés social y prioritario puede ser una medida efectiva para reactivar la actividad económica en este ámbito.

La línea de crédito de redescuento con tasa compensada de Findeter ofrecerá financiamiento para capital de trabajo y sustitución de deuda para empresas constructoras que necesiten solventar pasivos y les permita liberar caja para proyectos VIS y VIP.

Al proporcionar recursos financieros a los constructores, se les brinda la oportunidad de reanudar y acelerar la construcción de viviendas de interés social y prioritario, lo que a su vez contribuirá a la reactivación del sector. Esto es especialmente importante en un contexto de reactivación, donde los constructores necesitan recursos financieros para reiniciar y completar sus proyectos.

Otorgar créditos de capital de trabajo y sustitución de deuda a los constructores de viviendas de interés social y prioritario también puede fomentar la inversión en tecnología y mejoras en los procesos de

<sup>2</sup> Como pañetes, pisos, enchapes y construcción de áreas adicionales

<sup>3</sup> Como fachadas y adoquines

construcción, lo que a su vez puede aumentar la productividad y la calidad de las viviendas. Esto no solo beneficiará a los constructores, sino también a los futuros propietarios de estas viviendas.

La reactivación del sector de la construcción de viviendas de interés social y prioritario no solo tiene un impacto económico, sino también social. Estas viviendas son fundamentales para proporcionar hogares dignos a las personas de bajos ingresos y contribuir a la reducción del déficit habitacional en el país. Al otorgar créditos a los constructores, se promueve la construcción de más viviendas asequibles y se mejora la calidad de vida de la población más vulnerable.

Asimismo, se tiene planteado que para esta línea se utilicen las capacidades técnicas de las entidades territoriales y las entidades competentes de esta, en donde se implementen proyectos de mejoramiento urbano para que generen las viabilidades que permitan la ejecución de estas inversiones y que de preferencia sean desarrolladas por organizaciones de la acción comunal.

*Plan Nacional de Desarrollo: Democratización del crédito para acceder a soluciones habitacionales*

Las bases del Plan Nacional de Desarrollo PND “Colombia, Potencia Mundial de la Vida”, está compuesto por cinco ejes transformacionales:

1. Ordenamiento del territorio alrededor del agua.
2. Seguridad humana y justicia social.
3. Derecho humano a la alimentación.
4. Transformación productiva, internacionalización y acción climática.
5. Convergencia regional.

El eje transformacional 5 “*Convergencia regional*”, se refiere al “*proceso de reducción de brechas sociales y económicas entre hogares y regiones en el país, que se logra al garantizar un acceso adecuado a oportunidades, bienes y servicios*”. Allí estableció, entre otros, las siguientes problemáticas:

- Hoy no se garantiza de manera equitativa el acceso a oportunidades, y la provisión de bienes y servicios públicos. Son notorias las brechas territoriales y socioeconómicas que fragmentan el tejido social. Por lo que, avanzar hacia la convergencia regional fortalecerá los vínculos entre los territorios, el Estado y los ciudadanos.
- La exclusión y deterioro del capital social ha impedido que las comunidades se conviertan en agentes promotores de su propio desarrollo. Se pondrán en marcha políticas públicas para recuperar la confianza entre las personas, a partir del diálogo, la memoria y la reconciliación, el acceso efectivo de las víctimas del conflicto a las medidas de reparación integral, y la integración de personas que dejan las armas y se incorporan a la vida civil. Se apostará por la integración socioeconómica y el cierre de brechas entre migrantes, el retorno seguro de colombianos en el exterior, y la adecuada atención de estos en el extranjero.

Por lo dicho anteriormente, el Gobierno propone el catalizador:

Territorios más humanos: hábitat integral:

Se promoverá el acceso a soluciones habitacionales y entornos dignos, que consideren enfoques diferenciales y prioricen los territorios históricamente marginados y la ciudad de origen informal, para su transformación en territorios de paz. Así mismo, se facilitará el acceso a bienes y servicios y espacios públicos de calidad, con criterios de adecuación cultural, sostenibilidad económica y ambiental, adaptación y mitigación del cambio climático, equidad, participación comunitaria y reconstrucción del tejido social.

Dentro de dicho catalizador se invita al sector financiero buscar soluciones que promuevan la oferta crediticia a la población de bajos recursos:

#### Democratización del crédito para acceder a soluciones habitacionales:

Se fortalecerá la banca de vivienda y se promoverán figuras que mejoren el acceso al crédito de los hogares y de las formas asociativas, que tradicionalmente se han excluido del mercado financiero formal. Estos recursos se pueden utilizar para la adquisición y mejoramiento de vivienda. Se fortalecerá el uso de los esquemas de ahorro voluntario, líneas de crédito de redescuento, otorgamiento de coberturas y garantías crediticias y participación de nuevas entidades financieras. Se promoverá la concurrencia de recursos para lograr el cierre financiero de los hogares.

#### *Demanda Sector Financiero*

De acuerdo con las consultas que Findeter ha realizado a los intermediarios financieros —bancos de primer piso y cooperativas financieras— que tienen colocaciones importantes en los créditos hipotecarios de VIS, se han encontrado condiciones difíciles en el mercado correspondiente.

Debido al alza de las tasas, los intermediarios financieros están ofreciendo créditos hipotecarios para VIS hasta de un 19% E.A. tasa fija. Sumado a esto, los cambios que propuso el Gobierno nacional al programa *Mi Casa Ya*, han generado incertidumbre dentro de los posibles beneficiarios del programa, pues estos perciben que no tienen el subsidio garantizado. Esta situación genera que los beneficiarios pasen de necesitar créditos de 80 millones de pesos a 100 o 110 millones.

De acuerdo con las evaluaciones realizadas por los intermediarios financieros, para que una persona natural pueda obtener una VIS con las condiciones actuales, es decir sin subsidio garantizado, debería tener ingresos de entre 3 y 5 millones de pesos mensuales. Finalmente, los intermediarios financieros nos han expuesto los esfuerzos que están realizando con el fin de dinamizar la colocación de créditos hipotecarios en este sector, por lo que hasta la fecha han intentado realizar estrategias que reduzcan las tasas a un 14% E.A.

Con base en la problemática planteada anteriormente y de acuerdo con los anuncios del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, para finales de junio se tendría una solución por parte del Gobierno con respecto a los subsidios. Findeter ve un gran potencial en la posibilidad de redescantar operaciones con una tasa fija subsidiada por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público. A partir del estudio de mercado realizado por Findeter con algunas entidades financieras, para este año esperarían redescantar operaciones por más de 760.000 millones de pesos condicionado al subsidio del Gobierno nacional.

En Colombia, la implementación de proyectos de vivienda de interés prioritario (VIP) y proyectos de vivienda de interés social rural en departamentos con menor competitividad económica desempeña un papel crucial en la mejora de las condiciones de vida de miles de familias. Estos proyectos no solo atienden una necesidad básica y fundamental, como es el acceso a una vivienda digna, sino que también tienen un impacto transformador en diversos aspectos sociales, económicos y medioambientales.

Los proyectos de vivienda de interés prioritario (VIP) se dirigen a aquellas poblaciones más vulnerables y de bajos ingresos, brindándoles la oportunidad de acceder a viviendas adecuadas y asequibles. En departamentos con menor competitividad económica, donde los recursos y las oportunidades pueden ser limitados, estos proyectos tienen un doble efecto positivo. Por un lado, ofrecen a las familias un lugar seguro y cómodo para vivir, mejorando su calidad de vida y bienestar. Por otro lado, la construcción de estas viviendas genera empleo local en sectores como la construcción y la manufactura, impulsando la economía y contribuyendo a la generación de ingresos en comunidades que a menudo enfrentan dificultades económicas.

Además, los proyectos de vivienda de interés social rural son fundamentales en departamentos con menor competitividad económica, ya que abordan las necesidades específicas de las zonas rurales. Estas áreas a menudo carecen de acceso a servicios básicos y de infraestructuras adecuadas, lo que dificulta el desarrollo integral de sus habitantes. Al implementar proyectos de vivienda social rural, se brinda a las comunidades rurales la oportunidad de contar con viviendas que se ajusten a sus necesidades y contextos, fomentando así la permanencia de la población en estas áreas y evitando la migración hacia zonas urbanas en busca de mejores condiciones de vida.

La importancia de estos proyectos también se relaciona con el desarrollo sostenible y la equidad social. Al proporcionar viviendas adecuadas a las poblaciones más necesitadas, se contribuye a la reducción de la pobreza y se fortalece la cohesión social. Además, se promueve un desarrollo urbano y rural más planificado y sostenible, evitando la ocupación irregular del espacio y la proliferación de asentamientos informales.

### Condiciones financieras

Las condiciones financieras propuestas para la línea de redescuento con tasa compensada son:

Uso	Adquisición de Vivienda Nueva	Capital de Trabajo Mejoramiento	Capital de Trabajo y sustitución de deuda a Constructoras
<b>Plazo</b>	Hasta 20 años	Hasta 6 meses	Hasta 5 años
<b>Gracia</b>	No aplica	No aplica	Hasta 1 año de gracia a capital
<b>Tasa</b>	Tasa Fija 6,3% E.A. Para tasa en UVR o IPC se determinará periódicamente de acuerdo a la demanda**	Tasa Fija 6.3% E.A.	Desde IBR – 3% M.V.* o su equivalente en T.V y S.V según el momento de su cotización
<b>Beneficiarios</b>	Personas naturales interesadas en adquirir vivienda nueva VIS o VIP (Urbano y Rural)	Organizaciones populares, empresas y otros actores interesados en ejecutar Programas gubernamentales del Ministerio de Vivienda, Ciudad y territorio de mejoramiento de vivienda VIS y VIP (urbano o rural)	Constructoras que desarrollen VIS y VIP (urbano o rural)
<b>Monto de la línea</b>	Hasta \$ 1 billón de pesos		

**Vigencia de la línea**

Hasta agotar recursos

**Nota:** La vigencia de esta línea es hasta agotar los recursos los cuales se entregarán en orden de llegada  
\*Para proyectos VIS y VIP en municipios de categoría 3, 4, 5 y 6, Departamentos 3 y 4 y Distritos de categoría 3, 4, 5 y 6 estos tendrán tasa preferencial del IBR -3% M.V.

Para los proyectos VIS y VIP desarrollados en proyectos en Distritos especiales 1 y 2, Departamentos Especiales y de categoría 1 y 2 y Municipios Especiales y de categoría 1 y 2: IBR -2,5% M.V

\*\*Las condiciones financieras tendrán una vigencia de plazo y monto dada en el momento de la cotización  
Findeter divulgará entre los intermediarios la existencia y condiciones de la presente línea para que los intermediarios tengan información clara y precisa de cara a las operaciones que estas podrían llegar a redescantar, a través de la línea propuesta.

Findeter divulgará entre los intermediarios la existencia y condiciones de la presente línea para que los intermediarios tengan información clara y precisa de cara a las operaciones que estas podrían llegar a redescantar, a través de la línea propuesta.

- **Condiciones en las que se toman los créditos:** si bien el cálculo inicial del monto de la línea se realiza con base en unas condiciones de plazos, tasas y periodos de gracia máximos, el monto real de la línea puede aumentar si los créditos se toman por debajo de las condiciones máximas. Esta situación genera que no se consuman los intereses compensados y, por tanto, se genera un incremento en el monto total de línea (recursos Findeter + recursos de compensación). Por otra parte, el monto de la línea podría disminuir si se presentan variaciones exponenciales de la tasa de cartelera de Findeter, por lo cual se requerirían más recursos de compensación para lograr mantener las mismas condiciones financieras en cuanto tasa y plazo.
- **Prepagos:** El pago anticipado del monto total o parcial del crédito ocasiona que los intereses compensados no sean al máximo y, por tanto, se liberan recursos destinados para la compensación de la tasa.

Findeter y el Gobierno nacional divulgarán entre las entidades bancarias la existencia y condiciones de la presente línea para que la banca de primer piso tenga información clara y precisa ante solicitudes que puedan presentarse en sus oficinas.

## 2. AMBITO DE APLICACIÓN Y SUJETOS A QUIENES VA DIRIGIDO

- 2.1. Personas naturales interesadas en llevar a cabo operaciones de crédito de vivienda de interés social y de interés prioritario a través de intermediarios,
- 2.2. Personas jurídicas que requieran financiación para capital de trabajo o sustitución de deuda para la construcción de vivienda de interés social y de interés prioritario,
- 2.3. Asociaciones de economía popular que requieran capital de trabajo para la ejecución de programas de mejoramiento de vivienda de interés social y de interés prioritario.

## 3. VIABILIDAD JURÍDICA

### 3.1 Análisis de las normas que otorgan la competencia para la expedición del proyecto normativo

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial, las que le confieren los numerales 11 y 25 del artículo 189 de la Constitución Política, y el párrafo del literal b) del numeral 3° del artículo 270 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

El Ministerio de Hacienda y crédito Público es competente para presentar el presente proyecto de Decreto, por tratarse de una modificación del Decreto 1068 de 2015 “Por el cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y crédito Público”

Es viable puesto que no contradice ninguna disposición de rango constitucional ni legal y se expide con fundamento en las facultades del Presidente de la República.

### 3.2 Vigencia de la ley o norma reglamentada o desarrollada

Se incorpora el capítulo \_\_\_ al Título 7, Parte 6, Libro 2 del Decreto 1068 de 2015, Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público autorizando la la creación de una línea de redescuento con tasa compensada de la Financiera de Desarrollo Territorial S.A.- FINDETER para la financiación de Vivienda de Interés Social para personas naturales a través de intermediarios financieros y cooperativas vigiladas por la Superfinanciera y la Supersolidaria

### 3.3. Disposiciones derogadas, subrogadas, modificadas, adicionadas o sustituidas

Se modifica el Decreto 1068 de 2015, Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público en lo correspondiente a las tasas compensadas que otorga Findeter

### 3.4 Revisión y análisis de la jurisprudencia que tenga impacto o sea relevante para la expedición del proyecto normativo (órganos de cierre de cada jurisdicción)

No aplica

### 3.5 Circunstancias jurídicas adicionales

Se remite el proyecto de decreto con las formalidades previstas en el numeral 8° del artículo 8° del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el Decreto 1081 de 2015 “Decreto Único Reglamentario del Sector Presidencia de la República”, modificado por el Decreto 270 de 2017, en relación con la publicidad del texto del presente decreto, el cual establece que con el fin de que los ciudadanos o grupos de interés participen en el proceso de producción normativa, a través de opiniones, sugerencias o propuestas alternativas, los proyectos específicos elaborados para la firma del Presidente de la República deberán publicarse en la Sección de Transparencia y Acceso a la Información Pública del sitio WEB del Ministerio o Departamento Administrativo que los lidere.

Sin perjuicio de lo anterior, la publicación del presente proyecto de decreto será por un término de 5 días calendario, en concordancia con lo establecido en el inciso segundo del artículo 2.1.2.1.14. del Decreto 1081 de 2015.

La justificación para un plazo inferior se da por la necesidad inminente de reactivar el sector de la vivienda y la construcción, teniendo en cuenta que este sector a corte de 2023 ha presentado unas cifras negativas en cuanto a su PIB. Preocupantemente, en el transcurso del tercer trimestre del año 2023, se ha registrado una drástica caída del 17.2% en el valor de los préstamos individuales otorgados para la adquisición de vivienda nueva y

usada, alcanzando la cifra alarmante de \$5,384,589 millones de pesos corrientes. Este marcado descenso, en comparación con el mismo trimestre del año anterior, suscita inquietudes sobre la estabilidad del sector inmobiliario y plantea interrogantes acerca de las posibles implicaciones para la economía en general. La reducción significativa en el desembolso de préstamos para vivienda, una de las principales áreas impulsoras del mercado, podría tener repercusiones negativas en la actividad económica y desencadenar un impacto adverso en diversos sectores relacionados.

Es menester tener en cuenta que en las ambiciones del Gobierno nacional está la intención de realizar 400.000 mejoramientos de vivienda, una meta muy ambiciosa y que requiere un comienzo inmediato para así lograr la meta a finales del cuatrienio para lo cual es necesario.

- Tener a disposición de este sector recursos de crédito con el fin de generar incentivos para la adquisición de vivienda VIS y VIP y apoyar en el cierre de las brechas de déficit habitacional existentes.
- Es necesario incentivar la construcción para la creación de empleos nuevos y así generar un efecto colateral en las cifras de empleabilidad.
- Actuar de forma prematura para la reactivación del sector, lo cual generaría un efecto contra cíclico Frente a la coyuntura económica actual

#### 4. IMPACTO ECONÓMICO Y SOCIAL

##### Mejoramiento del bienestar social

La adquisición de vivienda genera un mejoramiento del bienestar social, orientado a personas, comunidades y a nivel estatal:

- a) Mejora la calidad de vida:** Una vivienda propia proporciona un entorno seguro y saludable para vivir, lo que contribuye al bienestar físico, emocional y social de los habitantes. Además, tener un hogar propio brinda la libertad de personalizar y adaptar el espacio según las necesidades y preferencias individuales.
- b) Patrimonio y riqueza:** La propiedad de una vivienda genera un activo tangible que se convierte en un patrimonio para las personas. A medida que se amortiza la hipoteca y aumenta el valor de la propiedad, se crea riqueza y se mejora la posición financiera de los propietarios. Esto puede tener un impacto positivo en la movilidad social y la capacidad de generar oportunidades económicas para las generaciones futuras, lo cual impacta positivamente la movilidad intergeneracional<sup>4</sup>.
- c) Fomentar la participación comunitaria:** Los propietarios de viviendas tienden a sentirse más comprometidos con su comunidad y a participar en actividades cívicas y sociales. Esto fortalece los lazos sociales y contribuye a la construcción de comunidades sólidas y resilientes.
- d) Reducción de tasa de hacinamiento:** El déficit habitacional trae consigo una alta tasa de hacinamiento en muchos hogares colombianos. Al reducir este déficit a través de incentivos, se logra reducir el

<sup>4</sup> La movilidad intergeneracional se refiere a la capacidad de las personas para mejorar su posición socioeconómica en relación con la de sus padres o generaciones anteriores. Este índice mide el número de generaciones necesarias para que una familia o un individuo salga de la pobreza y alcance un nivel socioeconómico más alto.

hacinamiento y mejorar las condiciones de vida de las familias. Un espacio habitacional adecuado contribuye a la salud, la privacidad y el bienestar emocional de los habitantes.

- e) Mejora en los indicadores sociales: Una vivienda adecuada y estable impacta positivamente en la salud, la educación y el bienestar general de las personas. La reducción del déficit se traduce en una disminución de problemas de salud relacionados con la vivienda precaria, mejora el acceso a servicios básicos y crea un entorno propicio para el desarrollo de habilidades y obtención de oportunidades.

*Beneficios clave de tener una línea de crédito con tasa compensada de Findeter para promover la vivienda de interés social y prioritario:*

1. Acceso a Financiamiento Asequible: La línea de crédito con tasa compensada permite a las personas y familias de bajos ingresos acceder a financiamiento para adquirir viviendas de interés social y prioritario a tasas de interés más bajas. Esto facilita la realización de uno de los sueños más importantes de las familias y contribuye a mejorar su calidad de vida.
2. Fomento de la Construcción y Desarrollo: Al promover la vivienda de interés social y prioritario, la línea de crédito incentiva la construcción y desarrollo de proyectos inmobiliarios dirigidos a este segmento de la población. Esto impulsa la actividad económica en el sector de la construcción y genera oportunidades de empleo en diferentes etapas del proceso, desde la planificación hasta la ejecución.
3. Generación de Empleo Directo: La construcción de viviendas requiere una amplia gama de habilidades y mano de obra. Al aumentar la demanda de proyectos de vivienda de interés social y prioritario, se crean empleos directos en la construcción, como albañiles, electricistas, plomeros, carpinteros y otros profesionales de la industria.
4. Estímulo a la Industria Inmobiliaria: La existencia de una línea de crédito con tasa compensada para viviendas de interés social y prioritario incentiva a los desarrolladores y promotores inmobiliarios a enfocarse en este mercado. Esto puede llevar a la expansión de la oferta de viviendas asequibles, beneficiando a un mayor número de personas.
5. Dinamización de la Economía Local: Los proyectos de vivienda generan un impacto económico positivo en las comunidades locales. La inversión en construcción y desarrollo revitaliza la economía local al aumentar la demanda de bienes y servicios, desde materiales de construcción hasta servicios de transporte y alimentos.
6. Mejora de la Calidad de Vida: La disponibilidad de viviendas de interés social y prioritario contribuye a mejorar la calidad de vida de las personas y familias que antes podrían haber tenido dificultades para acceder a una vivienda adecuada. Una vivienda segura y digna es esencial para el bienestar de la comunidad.
7. Reducción del Déficit Habitacional: La línea de crédito puede contribuir significativamente a reducir el déficit habitacional al brindar oportunidades reales a las familias de bajos ingresos para acceder a viviendas propias. Esto, a su vez, disminuye la presión sobre el acceso a servicios básicos y mejora las condiciones de vida en áreas urbanas.
8. Compromiso Social y Responsabilidad: La promoción de la vivienda de interés social y prioritario refleja el compromiso social y la responsabilidad del Gobierno y Findeter hacia la comunidad. Ayuda a crear una sociedad más equitativa y justa al proporcionar oportunidades iguales para el acceso a vivienda.

9. Impulso a la Cadenas de Valor: Además de la construcción en sí, la creación de proyectos de vivienda dinamiza las cadenas de valor asociadas. Desde la producción de materiales hasta los servicios de diseño y consultoría, múltiples sectores se benefician de esta actividad económica.
10. Sentido de Pertenencia y Estabilidad: La adquisición de una vivienda propia genera un sentido de pertenencia y estabilidad en las comunidades. Las personas se sienten arraigadas en sus hogares, lo que puede tener efectos positivos en la cohesión social y el desarrollo sostenible.

## 5. VIABILIDAD O DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

De conformidad con lo establecido en el anexo técnico del Decreto 2590 de 2022, aclarado a través de la Resolución 0001 del 2 de enero de 2023, por el cual se liquida el Presupuesto General de la Nación para la vigencia fiscal de 2023, se asignaron COP 324.818.000.000 por concepto de “aportes a Findeter – subsidios para operaciones de crédito en los usos autorizados parágrafo único, numeral 3 art 270 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero” de los cuales se asignará la porción necesaria para subsidiar la tasa de interés de créditos hasta por la suma UN BILLÓN DE PESOS (\$1.000.000.000.000) M/Cte.

## 6. IMPACTO MEDIOAMBIENTAL O SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN

No aplica

## 7. ESTUDIOS TÉCNICOS QUE SUSTENTEN EL PROYECTO NORMATIVO (Si cuenta con ellos)

### ANEXOS:

Certificación de cumplimiento de requisitos de consulta, publicidad y de incorporación en la agenda regulatoria <i>(Firmada por el servidor público competente –entidad originadora)</i>	X
Concepto(s) de Ministerio de Comercio, Industria y Turismo <i>(Cuando se trate de un proyecto de reglamento técnico o de procedimientos de evaluación de conformidad)</i>	NA
Informe de observaciones y respuestas <i>(Análisis del informe con la evaluación de las observaciones de los ciudadanos y grupos de interés sobre el proyecto normativo)</i>	NA
Concepto de Abogacía de la Competencia de la Superintendencia de Industria y Comercio <i>(Cuando los proyectos normativos tengan incidencia en la libre competencia de los mercados)</i>	NA
Concepto de aprobación nuevos trámites del Departamento Administrativo de la Función Pública <i>(Cuando el proyecto normativo adopte o modifique un trámite)</i>	NA
Otro <i>(Cualquier otro aspecto que la entidad originadora de la norma considere relevante o de importancia)</i>	NA

## Aprobó:

Martha Beatriz Rodelo V.

**Martha Beatriz Rodelo Vélez**  
**Directora Jurídica (e)**  
**Financiera de Desarrollo Territorial S.A – Findeter**

---

**Nombre y firma del Coordinador Jurídico de la dependencia interna del MHCP**