

Informe de observaciones y respuestas de los proyectos específicos de regulación

En cumplimiento del Decreto 1081 de 2015 artículo 2.1.2.1.14. Publicidad e informe de observaciones y respuestas de los proyectos específicos de regulación expedidos con firma del presidente de la República

Código:	Mis.5.1.Pro.01.Fr.09	Fecha:	5/10/2017	Versión:	2
----------------	----------------------	---------------	-----------	-----------------	---

Datos básicos

Nombre de la entidad	FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. -FINDETER
Responsable del proceso	CARLOS ANDRÉS QUINTERO ORTIZ
Nombre del proyecto de regulación	Por el cual se modifican los artículos 2.6.7.14.2., 2.6.7.14.3., 2.6.7.14.4. y 2.6.7.14.5. del Capítulo 14 del Título 7 de la Parte 6 del Libro 2 del Decreto 1068 de 2015 Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público para adicionar recursos a la línea de redescuento con tasa compensada de la Financiera de Desarrollo Territorial S.A.-FINDETER dirigida a promover la Vivienda de Interés Social -VIS y Prioritario -VIP para el Desarrollo Regional (Urbano y Rural) así como para modificar algunas condiciones financieras
Objetivo del proyecto de regulación	Adicionar la línea de redescuento con tasa compensada para promover la vivienda VIS y VIP
Fecha de publicación del informe	27/10/2025

Descripción de la consulta

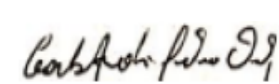
Tiempo total de duración de la consulta	15 días
Fecha de inicio	3/10/2025
Fecha de finalización	18/10/2025
Enlace donde estuvo la consulta pública	https://www.minhacienda.gov.co/documents/20119/1857600/PD+Retanqueo+%C3%ADnea+de+redescuento+VIS-VIP.pdf/c6a348ba-7ade-d6ba-0e34-5d6ee584fcb8?t=1759536889166
Canales o medios dispuestos para la difusión del proyecto	Página web del Ministerio de Hacienda y Crédito Público
Canales o medios dispuestos para la recepción de comentarios	Página web del Ministerio de Hacienda y Crédito Público

Resultados de la consulta

Número de Total de participantes	1			
Número total de comentarios recibidos	3			
Número de comentarios aceptados	0		%	0%
Número de comentarios no aceptados	3		%	
Número total de artículos del proyecto	4			
Número total de artículos del proyecto con comentarios	4		%	100%
Número total de artículos del proyecto modificados	0		%	0%

Consolidado de observaciones y respuestas

No.	Fecha de recepción	Remitente	Observación recibida	Estado	Consideración desde entidad
1	16/10/2025	Lizeth Díaz Torres ydiaz@camacol.org.co	<i>La inclusión del uso de la línea de redescuento para la compra de vivienda usada desconoce el objetivo de reactivación económica del instrumento</i>	No Aceptada	No se acoge el comentario toda vez que Findeter como banca de desarrollo y aliado estratégico del Gobierno nacional busca, además de corregir fallos de mercado en los sectores en los cuales ofrece productos y servicios y estar alineado con las diferentes carteras ministeriales desde su rol de ejecutor de la política pública. En el enfoque de adquisición al que hace referencia el proyecto de decreto y su respectiva memoria justificativa se incluye la adquisición de vivienda usada VIS y/o VIP como complemento de a la oferta de vivienda nueva. Es decir, no establece que la vivienda usada quede como la única opción, sino más bien, que sea complementaria a la adquisición de vivienda VIS y/o VIP en alineación con la política pública del Gobierno nacional. Adicionalmente, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, emitió el Decreto 0775 de 2025, el cual busca en términos generales "...ampliar la oferta mediante la modalidad de adquisición de vivienda usada en el programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social para la población víctima del conflicto armado, población en proceso de reincorporación, madres comunitarias, recicladores de oficio, y principalmente para la adquisición de viviendas usadas ubicadas en aquellas zonas donde la oferta de vivienda de interés social nueva no sea suficiente para cubrir la demanda cuantitativa...". Oferta de vivienda nueva en entidades territoriales 3, 4, 5 y 6. Al observar los datos más recientes del DANE (Censo de edificaciones (CEED) - Información segundo trimestre 2025) se evidencia que hay proyectos de unidades de vivienda nueva en 91 municipios del total de 1.104 a nivel nacional (incluyendo a la capital y los distritos con régimen especial). Esto traduce una cobertura del 8.24%. Acotando esta cobertura a los municipios de categorías 3, 4, 5 y 6 (1.043 municipios), se evidencia un cambio importante. De los 91 municipios mencionados, tan solo 35 son de categorías 3, 4, 5 y 6 disminuyendo la cobertura de oferta de proyectos VIS y VIP nuevos al 3.36%. Se evidencia entonces que más del 90% de los municipios del país tiene oferta reducida o ausencia de oferta de vivienda VIS y/o VIP. Este déficit de oferta en vivienda nueva VIS y/o VIP, conlleva a que incluir la compra de vivienda usada en esta línea de redescuento y esto se convierte en una estrategia clave que no solo atiende la normatividad vigente como es el caso del Decreto 0775 de 2025, sino que mejora el acceso a vivienda digna para las familias de clase baja y media en estos municipios. Esta inclusión ofrece una solución más accesible y flexible, contribuye a la eficiencia económica y optimiza el flujo de caja de los compradores generando efectos positivos para las entidades territoriales al incrementar los ingresos fiscales asociados a estas transacciones. Si bien, la compra de vivienda usada no genera un dinamismo económico inmediato en el sector de la construcción, tiene efectos colaterales muy positivos, tales como la contención de la expansión urbana, planteando nuevos retos al sector de la construcción, como es la renovación urbana al interior de las ciudades.
2	16/10/2025	Lizeth Díaz Torres ydiaz@camacol.org.co	<i>La reglamentación desconocería las necesidades de vivienda de los nuevos hogares que se forman, especialmente los de bajos ingresos</i>	No Aceptada	En razón a que como se menciona en el punto anterior, el nuevo decreto complementa la oferta de adquisición de vivienda VIS y/o VIP incluyendo la vivienda usada. Esto permitirá atender las necesidades de vivienda de los nuevos hogares que se están formando pero que, debido a su nivel de ingresos familiares no alcanzan el cierre financiero para adquirir vivienda nueva VIS a un costo aproximado de máximo 150 SMMLV, especialmente los nuevos hogares de bajos ingresos. Sumado esto, el déficit de oferta de vivienda nueva que se tiene en la mayoría de los municipios de categorías 3, 4, 5 y 6 del país hace necesario tener una pluralidad de opciones para los beneficiarios finales. Observamos entonces que habilitar la adquisición de vivienda usada con esta línea, crea un complemento adecuado y eficaz para los nuevos hogares de bajos ingresos en su propósito de obtener vivienda propia
3	16/10/2025	Lizeth Díaz Torres ydiaz@camacol.org.co	<i>Eliminar la restricción para el desarrollo de programas de mejoramiento</i>	No Aceptada	El componente de esta línea que atiende los programas de mejoramiento, fue diseñado para ofrecer recursos a los ejecutores de los programas de mejoramiento con adjudicación por resolución de Fonvivienda, de la bolsa de mejoramiento urbano y rural para el esquema de gestión comunitario. Para los programas de mejoramiento locales estamos diseñando una nueva línea con tasa compensada denominada "Manos a la Obra" la cual incluirá dentro de su alcance la posibilidad de replicar el modelo de financiación que se usó en el programa nacional a los programas de mejoramiento locales y regionales.



Carlos Andrés Quintero Ortiz

Nombre y firma del responsable de la dependencia interna del MHCP o del Jefe Jurídico de la entidad originadora de la norma o quien haga sus veces

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