



**MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO**

**DECRETO DE 2025**

( )

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.

**EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA**

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, y

**CONSIDERANDO**

Que el numeral 2° del artículo 268 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero establece que el objeto social de la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. – Findeter “(...) *consiste en la promoción del desarrollo regional y urbano, mediante la financiación y la asesoría en lo referente a diseño, ejecución y administración de proyectos o programas de inversión (...)*”.

Que el párrafo del literal b) del numeral 3° del artículo 270 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero dispone 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 conforme con en el literal e. “*Democratización del crédito para acceder a soluciones habitacionales*” del catalizador 3. “*Territorios más humanos: hábitat integral,*” del eje transformacional 5. “*Convergencia Regional*” de las Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 “*Colombia Potencia Mundial de la Vida*”, que forman parte integral

Continuación del Decreto: *"Por el cual se modifican los artículos 2.6.7.14.2., 2.6.7.14.3., 2.6.7.14.4., 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)*

de la Ley 2294 de 2023 , la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. - Findeter como parte del Grupo Bicentenario, está llamada a apoyar al Gobierno nacional en la consecución del objetivo de crear instrumentos financieros y programas que contribuyan con el acceso a los créditos relacionados con la adquisición, autoconstrucción, construcción y ejecución de los programas de mejoramiento de Vivienda de Interés Social – VIS y de Interés Prioritario – VIP, con condiciones financieras blandas y de esta manera contribuir con el desarrollo regional y urbano del territorio.

Que con fundamento en el marco normativo referido, mediante el Decreto 0263 de 2024 se adicionó el Capítulo 14 al Título 7 de la Parte 6 del Libro 2 del Decreto 1068 de 2015, para establecer las reglas y condiciones de la 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), por un valor de hasta un billón de pesos m/cte. (\$1.000.000.000.000).

Que en virtud de los lineamientos del Gobierno nacional establecidos en el Pacto por la Democratización del Crédito, firmado el 18 de octubre de 2024, con el propósito es apalancar la reactivación económica e impulsar la colocación de crédito en segmentos históricamente desatendidos y en coherencia con las estrategias orientadas a garantizar el derecho de acceso a una vivienda digna, se consideró fundamental ampliar la línea de redescuento inyectándole recursos por valor de un billón de pesos moneda corriente (\$1.000.000.000.000 M/Cte.) y permitiendo que las personas naturales realicen mejoramientos a las Viviendas de Interés Social -VIS y Prioritario -VIP a través de créditos accesibles, razones por las cuales se expidió el Decreto 1494 del 13 de diciembre de 2024.

Que con el fin de seguir apalancando los planes del Gobierno nacional en cuanto a las estrategias orientadas a garantizar el derecho de acceso a una vivienda digna, se considera necesario ampliar los usos de la línea de redescuento para permitir que con los recursos de esta, las personas naturales puedan adquirir viviendas de Interés Social -VIS y Prioritario -VIP usadas como mecanismo alternativo a la adquisición de vivienda nueva y, de esta manera, contribuir al fortalecimiento de las condiciones y calidad de vida de estos beneficiarios y sus familias.

Que, adicionalmente, en aras de seguir apoyando la construcción de edificaciones residenciales para vivienda de interés social - VIS o Prioritario - VIP y llegar a más beneficiarios, es necesario ampliar los usos de la línea para permitir que los patrimonios autónomos, como vehículos que generan confianza y promueven la transparencia en el manejo de los recursos invertidos por terceros en proyectos de vivienda, puedan obtener recursos en condiciones favorables para asegurar la continuidad y ejecución de los proyectos de Vivienda de Interés Social -VIS e/o Interés Prioritario VIP, así como mitigando riesgos de parálisis asociados a restricciones de liquidez y fortaleciendo la capacidad del sector para contribuir a la reducción del déficit habitacional, en concordancia con los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026.

Que en consecuencia, tal como consta en el acta No. 439, la Junta Directiva de la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. - Findeter aprobó, en sesión del 25 de marzo de 2025, i) adicionar el monto de la línea redescuento con tasa compensada de que trata el presente Decreto en la suma de hasta un billón de pesos moneda corriente (\$1.000.000.000.000 M/Cte.), ii) la inclusión de un nuevo uso de la línea de redescuento,

Continuación del Decreto: "Por el cual se modifican los artículos 2.6.7.14.2., 2.6.7.14.3., 2.6.7.14.4., 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)

para la compra de vivienda usada VIS o VIP con las mismas condiciones financieras exigidas para vivienda nueva y, iii) permitir a los Patrimonios autónomos que realicen proyectos de vivienda como beneficiarios de la línea.

Que por consiguiente, se requiere modificar 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 de 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), actualizar la disponibilidad de recursos para compensar la tasa de esta nueva adición de recursos y modificar el uso de la línea para incluir nuevos beneficiarios.

Que para la vigencia fiscal 2025 se cuenta con una apropiación presupuestal para la compensación de la tasa, de conformidad con lo establecido en el Decreto No. 1621 del 30 diciembre de 2024, donde se asignaron recursos por el orden de seiscientos cincuenta y siete mil ciento noventa y tres millones de pesos moneda corriente (\$657.193.000.000) 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 la compensación de la tasa de interés de 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).

Que para las siguientes vigencias, deberán ser considerados los respectivos recursos en la programación presupuestal, para ser incluidos en las apropiaciones del Presupuesto General de la Nación.

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

En virtud de lo expuesto,

## DECRETA

**Artículo 1. Modificación del artículo 2.6.7.14.2. 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.** Modifíquese el artículo 2.6.7.14.2. 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, el cual quedará así:

**"Artículo 2.6.7.14.2. Monto de 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).** La aprobación de las operaciones realizadas bajo la línea de redescuento con tasa compensada de que trata el presente Capítulo se podrá otorgar hasta por un monto de tres billones de pesos moneda corriente (\$3.000.000.000.000 M/Cte.)"

Continuación del Decreto: "Por el cual se modifican los artículos 2.6.7.14.2., 2.6.7.14.3., 2.6.7.14.4., 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)

**Artículo 2. Modificación del artículo 2.6.7.14.3. 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.** Modifíquese el artículo 2.6.7.14.3 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, el cual quedará así:

**"Artículo 2.6.7.14.3. Disponibilidad de recursos.** El monto para la compensación de la tasa de interés del crédito de redescuento de que trata el presente Capítulo, se efectuará con cargo a las asignaciones presupuestales establecidas en el Decreto No. 1621 del 30 diciembre de 2024, por el cual se liquidó el Presupuesto General de la Nación para la vigencia fiscal 2025, donde se asignaron recursos por el orden de seiscientos cincuenta y siete mil ciento noventa y tres millones de pesos moneda corriente (\$657.193.000.000 M/Cte.) 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".

Para las vigencias siguientes, deberán ser considerados los respectivos recursos en la programación presupuestal para ser incluidos en las apropiaciones del Presupuesto General de la Nación."

**Artículo 3. Modificación del artículo 2.6.7.14.4. 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.** Modifíquese el artículo 2.6.7.14.4. 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, el cual quedará así:

**"Artículo 2.6.7.14.4. 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 VIS o VIP nueva o usada, autoconstrucción, o mejoramiento de vivienda VIS y/o VIP.	Capital de Trabajo en la ejecución de Programas de Mejoramiento de Vivienda VIS y VIP	Capital de Trabajo y sustitución de deuda a Constructoras o Patrimonios autónomos que desarrollen viviendas VIS y VIP
<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 de interés</b>	Tasa Fija 6,3% E.A.  Para tasa en UVR o IPC se determinará	Tasa Fija 6.3% E.A.	<b>IBR-3% M.V.:</b>  Para proyectos VIS y VIP en municipios

Continuación del Decreto: "Por el cual se modifican los artículos 2.6.7.14.2., 2.6.7.14.3., 2.6.7.14.4., 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)

	<p>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 financieros 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>		<p>de categoría 3, 4, 5 y 6, Departamentos 3 y 4 y Distritos de categoría 3, 4, 5 y 6.</p> <p><b>IBR-2.5% M.V.:</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>	<p>Personas naturales interesadas en adquirir vivienda nueva o usada VIS o VIP, autoconstruir o hacer mejoramiento de Vivienda VIS o VIP (urbano o rural)</p>	<p>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)</p>	<p>Constructoras o Patrimonios Autónomos que desarrollen proyectos VIS y/o VIP (urbano y rural)</p>
<b>Monto actual</b>	<p>Hasta dos billones de pesos moneda corriente (\$2.000.000.000.000 M/cte.)</p>		
<b>Monto adicional</b>	<p>Hasta un billón de pesos moneda corriente (\$1.000.000.000.000 M/cte.)</p>		
<b>Monto total de la línea</b>	<p>Hasta tres billones de pesos moneda corriente (\$3.000.000.000.000 M/cte.)</p>		
<b>Vigencia</b>	<p>Hasta agotar recursos</p>		

**Artículo 4. Modificación del artículo 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**

Continuación del Decreto: "Por el cual se modifican los artículos 2.6.7.14.2., 2.6.7.14.3., 2.6.7.14.4., 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)

**Hacienda y Crédito Público.** Modifíquese el artículo 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, el cual quedara así:

**"Artículo 2.6.7.14.5. 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 la que trata el presente Capítulo, las personas naturales con operaciones de redescuento para adquirir vivienda de Interés Social -VIS o Prioritario -VIP nueva o usada, autoconstruir o hacer mejoramiento de Vivienda de Interés Social -VIS o Prioritario -VIP; las organizaciones populares, comunitarias, empresas y otros actores interesados en ejecutar programas gubernamentales del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio para el mejoramiento de Vivienda de Interés Social y Prioritario y las constructoras o patrimonios autónomos que desarrollen proyectos de vivienda VIS y VIP."

**Artículo 5. Vigencia.** El presente decreto rige a partir del día siguiente al de la fecha de su publicación en el diario oficial y modifica 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.

## **PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá, D.C., a los

EL MINISTRO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO,

**GERMÁN ÁVILA PLAZAS**

LA MINISTRA DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

**HELGA MARÍA RIVAS ARDILA**



Hacienda

FORMATO MEMORIA JUSTIFICATIVA

Código:

Mis  
5.1.Pro.01.Fr.05

Fecha:

30/09/2020

Versión:

3

Página:

1 de 15

<b>Entidad originadora:</b>	<i>Financiera de Desarrollo Territorial S.A. - FINDETER</i>
<b>Fecha (dd/mm/aa):</b>	<i>03/10/2025</i>
<b>Proyecto de Decreto/Resolución:</b>	<i>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.</i>

**1. ANTECEDENTES Y RAZONES DE OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA QUE JUSTIFICAN SU EXPEDICIÓN.**

**1.1 ANTECEDENTES**

El Gobierno nacional expidió el Decreto 0263 de 2024, que incorporó el Capítulo 14 al Título 7 Parte 6 Libro 2 del Decreto 1068 de 2015, mediante el cual se autorizó a la Financiera de Desarrollo Territorial (Findeter) a implementar 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) por un monto inicial de 1 billón de pesos. Este instrumento financiero está destinado a fomentar la construcción, adquisición y mejoramiento de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en zonas urbanas y rurales, contribuyendo así a la reducción del déficit habitacional y al desarrollo regional integral.

La iniciativa surge como respuesta al estancamiento del sector constructor, cuyo Producto Interno Bruto (PIB) acumula cifras negativas desde 2022, y busca dinamizar el mercado de vivienda mediante tres ejes estratégicos: 1. acceso crediticio a personas naturales para adquisición de VIS y VIP; 2. capital de trabajo para Juntas de Acción Comunal y empresas interesadas en ejecutar los programas gubernamentales de mejoramientos de vivienda VIS y VIP, urbano y rural del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio; y 3. capital de trabajo y sustitución de deuda a constructoras que desarrollen proyectos VIS-VIP.

De acuerdo con el Sistema de Gestión Comercial de Findeter, del primer billón correspondiente al Decreto 0263 de 2024, se desembolsaron cuatrocientos ochenta y ocho mil ciento sesenta y un millones sesenta y dos mil setenta y seis pesos (\$488.161.062.076) destinados a la adquisición de vivienda VIS/VIP. Estos recursos han beneficiado a 9.477 familias, facilitando su acceso a soluciones habitacionales formalizadas.

En paralelo, se destinaron cuatrocientos noventa y cuatro mil ochocientos cincuenta y cuatro millones quinientos cincuenta y un mil ciento diecinueve pesos (\$494.854.551.119) al financiamiento de capital de trabajo y sustitución de deuda para empresas del sector, así:

**Código:** Mis  
5.1.Pro.01.Fr.05

**Fecha:** 30/09/2020

**Versión:** 3

**Página:** 2 de 15

<i>Uso de los recursos</i>	<i>Monto desembolsado</i>
Capital de trabajo	\$ 247.930.241.048
Sustitución de deuda	\$ 246.924.310.071
<b>Total</b>	<b>\$ 494.854.551.119</b>

Esta inyección contribuye con la reactivación de las cadenas productivas asociadas a la construcción, con efectos multiplicadores en áreas como:

- Adquisición de materiales de obra.
- Contratación de maquinaria especializada.
- Generación de empleo formal mediante el pago de nóminas.

*Fuente: Financianet*

Ante el crecimiento sostenido en la solicitud de recursos —tanto para capital de trabajo y reestructuración de deudas de constructoras como para adquisición de vivienda VIS/VIP—, Findeter amplió la línea de redescuento, con una inyección de recursos adicional de un billón de pesos, elevando el monto total a dos billones de pesos, con la expedición del Decreto 1494 de 2024, expedido el 13 de diciembre de 2024, y anunciada públicamente el 30 de enero de 2025. Adicionalmente, mediante el señalado Decreto se incorporó un componente innovador: financiación para mejoras de viviendas VIS o VIP para personas naturales<sup>1</sup>, con el objetivo es facilitar a las familias intervenciones como:

- **Mejoras locativas** (reparaciones estructurales, modernización de instalaciones).
- **Actualización de servicios públicos** (acueducto, energía, saneamiento).
- **Ampliaciones modulares** (incremento de áreas habitables).

Con corte al 03 de octubre de 2025, del billón de pesos adicionado por el Decreto 1494 de 2024 hay un saldo pendiente de aprobación de desembolso por valor de sesenta y cinco mil setecientos cuarenta y cuatro millones trescientos cuarenta y dos mil ciento treinta y cuatro pesos (\$65.744.342.134 ), el cual se estima colocar en los próximos dos meses. Es importante resaltar que la demanda de recursos para adquisición mantiene una tendencia al alza, evidenciando la necesidad permanente de soluciones habitacionales accesibles.

En el marco del Plan Nacional de Desarrollo “*Colombia, potencia mundial de la vida*”, una de las estrategias prioritarias para la reducción del déficit cualitativo es el fortalecimiento de los esquemas de mejoramiento de vivienda para población vulnerable, la cual, en muchos casos, no cumple con las condiciones para acceder al crédito hipotecario tradicional.

En este sentido, es importante avanzar en el desarrollo de estrategias para flexibilizar el acceso a créditos de mejoramiento de vivienda. Una de las alternativas, para la modalidad de mejoramiento, que se han identificado

<sup>1</sup> La autorización de este cambio fue otorgada por la Junta Directiva de Findeter tal y como consta en el acta de Junta N°433 del 31 de octubre de 2024

**Código:** Mis  
5.1.Pro.01.Fr.05

**Fecha:** 30/09/2020

**Versión:** 3

**Página:** 3 de 15

con mayor potencial es el otorgamiento sin garantía hipotecaria, lo que aumentaría el alcance de la política de financiamiento de mejoramiento de vivienda a hogares que han sido excluidos del sistema financiero formal, o han tenido que recurrir a otros tipos de créditos con altas tasas de interés para financiar las mejoras de habitabilidad.

De otro lado, esta línea, desde su estructuración ha tenido en cuenta a las Juntas de Acción Comunal y demás empresas interesadas en desarrollar los programas de mejoramiento de vivienda del Gobierno nacional, así como para el desarrollo de los programas para la incentivación de la demanda—mediante el componente de adquisición de vivienda VIS y VIP—, como de la oferta con capital de trabajo a las constructoras que desarrollen proyectos VIS y VIP. Estos enfoques enfrentan retos y oportunidades que hacen necesario la adición de recursos para la línea, así como modificaciones en sus beneficiarios, lo cual permitirá que el enfoque de la línea beneficie a más actores que hacen parte de la oferta y la demanda de vivienda en a nivel nacional. Asimismo, esto permite seguir apalancando sectores de la economía, reducir el déficit habitacional del país y generar beneficios colaterales como el incentivo de empleos y dinamización del mercado alrededor de la construcción. En este sentido, cabe destacar que del enfoque de capital de trabajo para Juntas de Acción Comunal y empresas interesadas en ejecutar los programas gubernamentales de mejoramientos de vivienda VIS y VIP urbano y rural del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio se desembolsó \$223.000.000 para una organización comunal.

### *Necesidades de Financiamiento*

Si bien el sector de la construcción ha logrado tener una recuperación dentro de algunos de sus subsectores, aún se presentan retos a superar. De acuerdo con los Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC) del DANE, se determinó que en el segundo trimestre de 2025<sup>2</sup> (abril - junio), el PIB a precios constantes se ubica en 2.1%, lo que representa una variación negativa del 0.6% frente al trimestre anterior (2.7%). Esta dinámica se explica por un decrecimiento en el valor agregado de la construcción de (-3.5%) en su variación anual, y por la disminución del valor agregado de las edificaciones —que incluye construcción de edificaciones residenciales y no residenciales—, la cual tuvo un comportamiento negativo en el primer trimestre del 2025 mostrando una variación anual del -9,7% (DANE, 2025)

Esto refleja una desaceleración en el sector de la construcción donde, entre los posibles factores que generan esta tendencia negativa, se encuentra la inversión reducida en nuevos proyectos de construcción debido a incertidumbres económicas.

En el segundo trimestre de 2025, el número de metros cuadrados de obra paralizada, de acuerdo con el boletín técnico del 13 de agosto de 2025 del Censo de Edificaciones (CEED) del DANE, evidenció que la parálisis en la construcción residencial (casas y apartamentos) fue de 12.081 millones de m<sup>2</sup> de un total de 45.702 millones

<sup>2</sup> Información obtenida del Boletín técnico del DANE, publicado el 9 de septiembre de 2025. Consultado en <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IEAC/bol-IEAC-IItrim2025.pdf>



**Código:**

Mis  
5.1.Pro.01.Fr.05

**Fecha:**

30/09/2020

**Versión:**

3

**Página:**

4 de 15

de m<sup>2</sup> compuestos de áreas en proceso y áreas en parálisis. Esto indica que el 26%<sup>3</sup> de la construcción de vivienda se encuentra paralizada y, como se ha mencionado anteriormente, esto puede obedecer entre otros factores a falta de liquidez en las constructoras que están desarrollando los proyectos de vivienda.

En este contexto, para la reactivación financiera de las empresas del subsector “construcción de edificaciones”, se hace necesario poner a disposición capital de trabajo que les permita retomar la ejecución de los proyectos residenciales en zonas prioritarias (12.081 millones de m<sup>2</sup> paralizados) y, de esta manera, contribuir a la recuperación que ha venido mostrando el sector de la construcción.

Si bien el sector de la construcción tuvo unas mejoras en sus indicadores económicos, la desaceleración en el valor agregado de edificaciones y la parálisis en la construcción residencial indican la necesidad de una mayor inversión y apoyo financiero. Esta situación afecta de manera particular a los proyectos de VIS y VIP, que representan una parte significativa de la oferta habitacional en el país y que, por su naturaleza, dependen en mayor medida de condiciones de financiamiento favorables para su desarrollo. La falta de liquidez en las constructoras ha generado retrasos y paralización en estos proyectos, lo que impacta directamente a los hogares de menores ingresos que esperan acceder a una vivienda digna. En este sentido, el retanqueo de esta línea de redescuento por un billón de pesos se presenta como una herramienta clave para reactivar estos proyectos, garantizar su continuidad y contribuir a la generación de empleo, el impulso económico y el cierre del déficit habitacional en Colombia.

#### *Redescuento a operaciones previamente desembolsadas*

Findeter, como parte de las operaciones que hace a hoy y que están debidamente autorizadas por la ley (redescuento), hace redescuento a operaciones previamente desembolsadas. En línea con esto, en cuanto al financiamiento directo a los hogares para adquisición y mejoramiento de vivienda, se ha identificado la oportunidad de beneficiar con recursos de redescuento a titulares de créditos originados en un contexto de altas tasas de interés. Como se muestra en el siguiente gráfico, las tasas de interés de adquisición de vivienda llegaron a niveles del 16,7% en promedio en el primer trimestre de 2023.

<sup>3</sup> Información sustraída de los anexos técnicos del Censo de edificaciones (CEED) del DANE. Consultada en <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/CEED/bol-CEED-1ltrim2025.pdf>



Código:

Mis  
5.1.Pro.01.Fr.05

Fecha:

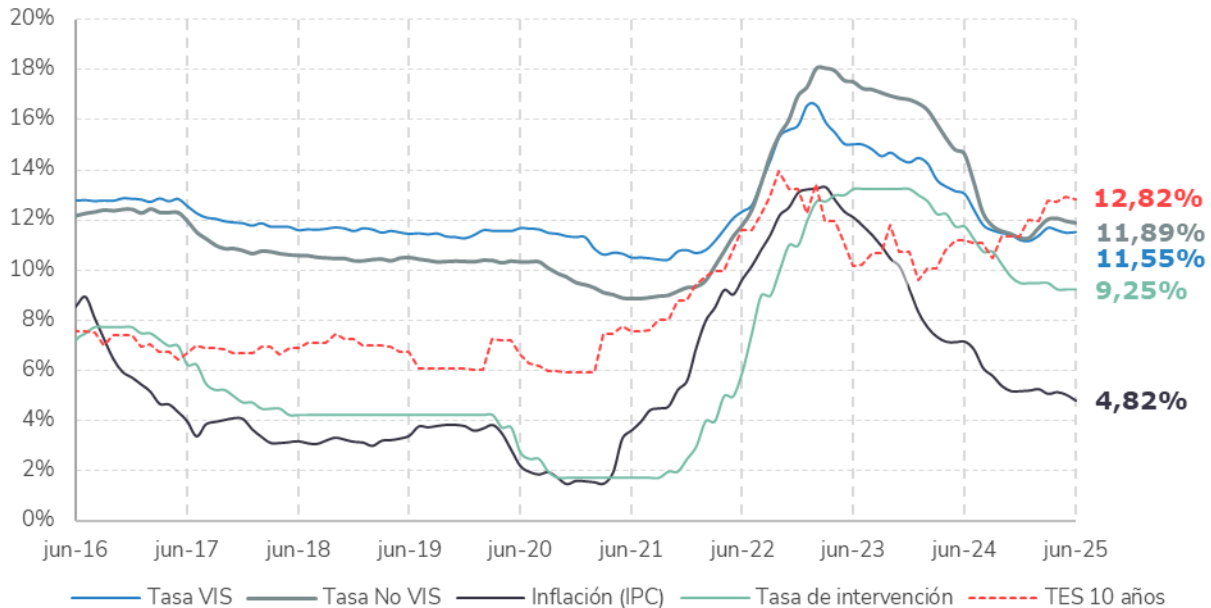
30/09/2020

Versión:

3

Página:

5 de 15



Fuente: Banco de la República y DANE. Elaboración: Dirección del Sistema Habitacional.

Actualmente, debido a la reducción de las tasas de interés y la inflación, el costo del financiamiento es más bajo. El redescuento de operaciones previamente desembolsadas es un instrumento que permitiría a los titulares de estos créditos verse beneficiados por esta reducción de tasas, que en promedio es de 5 puntos porcentuales.

A modo de ejemplo, un hogar que cambie las condiciones de un crédito de \$100 millones originado en enero de 2023, vería una reducción del valor de su cuota en \$300 mil pesos y tendría un ahorro total de pago de intereses de aproximadamente \$40 millones de pesos.

**Ejemplo reducción de valor de cuota**

Mes	Valor cuota	Tasa promedio
ene-23	\$ 1.430.000	16,6%
jun-25	\$ 1.130.000	11,5%

En este sentido, los recursos de la línea de redescuento podrían contribuir a facilitar las condiciones de financiamiento de un potencial de 345 mil hogares que recibieron su desembolso de crédito VIS entre 2022 y 2024, años en los que se evidencia un incremento importante de la tasa de interés. La línea de redescuento resulta ser una oportunidad para incentivar a la banca de primer piso y a los hogares para optimizar las

**Código:** Mis  
5.1.Pro.01.Fr.05

**Fecha:** 30/09/2020

**Versión:** 3

**Página:** 6 de 15

condiciones de los créditos y mejorar la calidad y sostenibilidad de la cartera hipotecaria. Adicionalmente, esta liberación de recursos por parte de los hogares resultaría en demanda adicional hacia otros sectores de la economía.

**Número de desembolsos de crédito por tipo de vivienda**

Año	VIS	No VIS
2015	58.111	90.769
2016	77.788	88.194
2017	76.853	93.290
2018	72.354	102.265
2019	71.318	108.855
2020	62.734	84.580
2021	78.534	132.985
2022	108.640	89.185
2023	113.902	58.964
2024	122.676	56.967
2025	28.281	15.688

Fuente: Financiación de Vivienda - DANE

*Nuevos beneficiarios de la línea*

Vale la pena destacar que en la actualidad y de acuerdo con la Superintendencia de Sociedades (Superintendencia de Sociedades, 2021), las constructoras utilizan patrimonios autónomos en la actividad de construcción de vivienda para la administración y custodia de recursos financieros u otros bienes, con el objetivo de generar confianza y promover la transparencia en el manejo de los recursos invertidos por terceros en estos proyectos. El tratamiento contable de estas actividades implica que las constructoras deben reconocer los hechos económicos propios de la construcción en sus estados financieros, independientemente de que los recursos se reciban y los pagos se realicen a través de los patrimonios autónomos. Esto se debe a que la ejecución de la actividad empresarial, así como los riesgos y beneficios, son asumidos por el fideicomitente, quien debe reflejar todas las operaciones derivadas del contrato en sus estados financieros.

En ese sentido, los patrimonios autónomos se han consolidado como una herramienta esencial en la construcción de vivienda, aportando múltiples beneficios al sector. Su capacidad para generar confianza y transparencia en la administración de recursos financieros y bienes, así como su rol en la protección de las inversiones de terceros, los convierte en un actor clave en la dinamización del mercado inmobiliario. Al permitir una gestión eficiente y segura de los recursos, los patrimonios autónomos no solo facilitan la ejecución de proyectos de construcción, sino que también aseguran que los riesgos y beneficios sean adecuadamente reflejados en los estados financieros de las constructoras. Esta estructura promueve un entorno de mayor



**Código:**

Mis  
5.1.Pro.01.Fr.05

**Fecha:**

30/09/2020

**Versión:**

3

**Página:**

7 de 15

seguridad y confianza para todos los participantes, desde las constructoras hasta los futuros propietarios, contribuyendo así al desarrollo sostenible y equitativo del sector de la vivienda.

Teniendo en cuenta las características de los Patrimonios Autónomos y su relevancia en el sector, desde Findeter se identificó la oportunidad para incluir a estos actores en el componente 3 “*capital de trabajo y sustitución de deuda a constructoras que hayan o estén desarrollando proyectos VIS-VIP*” de la línea de redescuento con tasa compensada de la Financiera de Desarrollo Territorial S.A.- FINDETER dirigida a promover la Vivienda VIS y VIP para el Desarrollo Regional (Urbano y Rural), lo cual permitirá darle mayor alcance y beneficio al instrumento financiero y contribuir así a una dinamización del sector, asegurando una administración eficiente y segura de los recursos destinados a proyectos de vivienda, para así promover un desarrollo sostenible y equitativo en el sector.

#### *Adquisición de vivienda usada VIS/VIP*

La adquisición de vivienda usada VIS/VIP se consolida como una alternativa estratégica para democratizar el acceso habitacional en poblaciones de ingresos bajos y medios. Según el análisis realizado por Asobancaria (Asobancaria, 2025) en su informe denominado “*Vivienda usada en Colombia: oportunidades y desafíos para la solución habitacional*”, el segmento de la vivienda usada ofrece ventajas competitivas frente a la vivienda nueva como la flexibilidad geográfica para elegir ubicaciones consolidadas y disponibilidad inmediata del inmueble, lo que, no solo reduce los riesgos asociados a fluctuaciones en tasas de interés durante periodos de incertidumbre económica, sino que optimiza la gestión financiera del comprador. A diferencia de quienes adquieren vivienda nueva —obligados a asumir simultáneamente el pago de créditos hipotecarios y arriendos durante los periodos de construcción—, los compradores de vivienda usada activan su flujo de caja desde el primer mes, eliminando costos duales.

El patrón urbano refuerza esta ventaja ya que, en ciudades principales como Bogotá, Medellín y Cali, la saturación de suelo apto para VIS y VIP nueva ha desplazado los proyectos a periferias distantes de los centros laborales y educativos. Frente a esto, el mercado de vivienda usada permite acceder a viviendas en zonas centrales con conectividad establecida, factor decisivo para dos grupos clave: familias que priorizan la proximidad a servicios urbanos y jóvenes profesionales que requieren movilidad eficiente hacia sus lugares de trabajo. De hecho, desde el mismo estudio de Asobancaria (Asobancaria, 2025) se identifica que el 31,8% de los créditos hipotecarios (entre vivienda VIS y no VIS) en estas ciudades, corresponden a vivienda usada. Este porcentaje es significativo pese a que la tendencia de desembolsos crediticios sobre la compra de inmuebles usados a nivel nacional ha venido decreciendo, tal como se muestra en la siguiente gráfica:



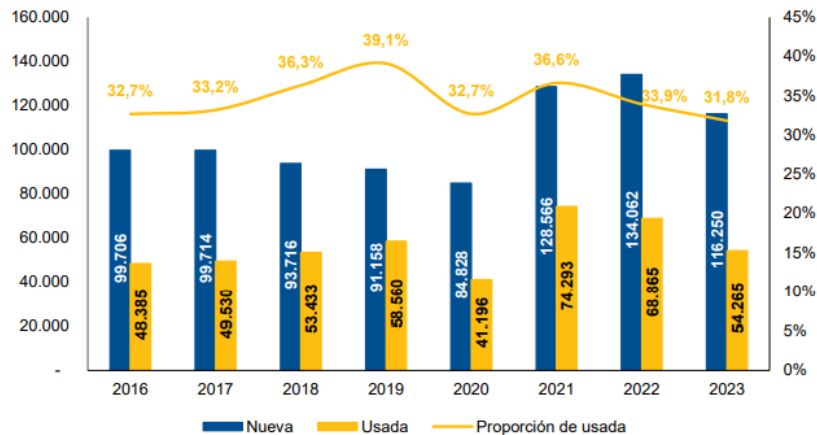
Código: Mis 5.1.Pro.01.Fr.05

Fecha: 30/09/2020

Versión: 3

Página: 8 de 15

Gráfico 1. Evolución del número de desembolsos a vivienda usada



Tomado de Asobancaria

Incentivar la compra de vivienda usada VIS o VIP en el país puede ser una estrategia efectiva para ampliar el acceso a soluciones habitacionales, aprovechar la oferta existente de viviendas y contribuir a una mejor integración socioespacial en las ciudades. La razón subyace en su capacidad para conciliar tres variables críticas “accesibilidad económica, localización estratégica y reducción de riesgos financieros”, aspectos donde la vivienda nueva aún enfrenta limitaciones estructurales. Así, el mercado secundario de VIS/VIP no solo complementa la oferta habitacional, sino que opera como amortiguador de brechas urbano-sociales en contextos de expansión urbana desarticulada.

Desde el documento anteriormente citado, se destaca que, en términos de estratificación social, los estratos bajos (1, 2 y 3) representan el 17,4% del total de ofertas de vivienda usada para el tercer trimestre de 2024. Este dato indica que, aunque la oferta de vivienda usada es menor en estos segmentos, sigue siendo una opción significativa para quienes buscan adquirir propiedades en un contexto de altos costos de vivienda nueva. La participación de los estratos bajos en el mercado de vivienda usada es fundamental para proporcionar alternativas accesibles y mejorar las condiciones de vida de las familias con menores ingresos.

Fomentar la compra de vivienda usada, estableciendo un tope equivalente al valor máximo de la vivienda de interés social (VIS), que es de 150 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (Decreto 949 de 2022), se convierte en una estrategia clave para mejorar el acceso a vivienda digna para las familias de clase baja y media. Esta medida no solo ofrece una solución más accesible y flexible, sino que también contribuye a la eficiencia económica y optimiza el flujo de caja de los compradores. Además, genera efectos positivos para las entidades territoriales al incrementar los ingresos fiscales asociados a estas transacciones. Asimismo, aunque la compra de vivienda usada no genera un dinamismo económico inmediato en el sector de la construcción, tiene efectos colaterales positivos, tales como la reducción del déficit habitacional en las

**Código:**

Mis  
5.1.Pro.01.Fr.05

**Fecha:**

30/09/2020

**Versión:**

3

**Página:**

9 de 15

ciudades, la disminución de la dependencia de viviendas nuevas y, por ende, la contención de la expansión urbana hacia las periferias.

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

### *Demanda identificada por Findeter*

De acuerdo con la información de oportunidades de negocio y demanda registrada por la fuerza comercial de Findeter y con corte al 30 de septiembre de 2025, para el segmento de capital de trabajo y sustitución de deuda para constructoras que desarrollen proyectos VIS o VIP, se tiene una demanda total de \$608.055.796.902 millones de pesos de los cuales \$473.434.796.902 son requeridos para capital de trabajo y \$134.621.000.000 se requieren para sustitución de deuda a constructoras que desarrollen proyectos VIS o VIP.

Para adquisición de vivienda, los intermediarios financieros han determinado la siguiente necesidad de recursos:

- Bancos de primer piso = \$576.000.000.000 (Adquisición de vivienda).
- Cajas Compensación = \$60.642.000.000 (Adquisición y Mejoramiento).
- Cooperativas de ahorro y crédito = \$ 70.000.000.000 (Adquisición y Mejoramiento).

Asimismo, la necesidad de recursos —de acuerdo con la última consulta realizada a intermediarios financieros, con corte al 15 de abril— es de \$706.642.000.000 para adquisición y mejoramiento de vivienda. Estos recursos son esenciales para apoyar el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y prioritario, y para facilitar el acceso a vivienda digna para un mayor número de familias colombianas.

Para seguir contribuyendo a la adquisición de vivienda de interés social y prioritario y reducir el déficit habitacional, mediante nuevas estrategias como el apoyo a la adquisición de vivienda usada en condiciones blandas (plazos amplios y tasas bajas), y dinamizar el sector de la construcción dotando de capital de trabajo y sustitución de deuda a constructoras y patrimonios autónomos que desarrollen viviendas VIS o VIP, Findeter, como aliado estratégico del Gobierno nacional, adicionará recursos a su línea de redescuento con tasa compensada. Esta línea está destinada a tres áreas clave: adquisición de viviendas VIS o VIP, nueva o usada o mejoramiento de vivienda VIS o VIP para personas naturales a través de intermediarios financieros; Capital de trabajo a las organizaciones comunales y empresas que deseen realizar mejoramientos de viviendas de los programas del Ministerio de vivienda, Ciudad y Territorio financiamiento; y capital de trabajo y/o sustitución de deuda a Constructoras y patrimonios autónomos que desarrollen o hayan desarrollado viviendas VIS o VIP.

El fomento de la vivienda de interés social no solo cumple con el mandato constitucional establecido en el artículo 51 de la Constitución Política, que reconoce el derecho a una vivienda digna y ordena al Estado promover planes de vivienda de interés social y mecanismos adecuados de financiación, sino que también impulsa el empleo, ya que la construcción genera numerosos puestos de trabajo, tanto directos como



**Código:**

Mis  
5.1.Pro.01.Fr.05

**Fecha:**

30/09/2020

**Versión:**

3

**Página:**

10 de 15

indirectos. Reactivar este sector moviliza recursos en industrias relacionadas, como la producción de acero, cemento y ladrillos.

El capital de trabajo es esencial para el funcionamiento de cualquier empresa, especialmente en el sector de la construcción, donde los proyectos requieren grandes inversiones en materiales y mano de obra. Estos recursos son fundamentales para financiar las operaciones diarias, como el pago a empleados y proveedores, y son cruciales para garantizar un crecimiento sostenible. Sin un capital de trabajo adecuado, las empresas pueden enfrentar dificultades para financiar proyectos y cumplir con los plazos de entrega, lo que afectará su reputación y su capacidad para obtener nuevos contratos.

En este contexto, es fundamental destacar la inclusión de los patrimonios autónomos como beneficiarios de la línea de redescuento en el nuevo decreto. Esta figura fiduciaria es ampliamente utilizada en la estructuración de proyectos de vivienda, especialmente VIS y VIP, ya que permite una administración transparente y segura de los recursos, separando el patrimonio del proyecto del de la constructora. Sin embargo, cuando las constructoras enfrentan restricciones de liquidez, también se ve comprometida la capacidad de estos patrimonios para avanzar en la ejecución de las obras. Al permitir que los patrimonios autónomos accedan directamente a recursos de capital de trabajo, se fortalece la cadena de financiación de los proyectos, se mitigan los riesgos de parálisis y se garantiza una mayor continuidad en la construcción de vivienda social. Esta medida no solo mejora la eficiencia en la ejecución de los proyectos, sino que también protege a los hogares beneficiarios y contribuye al cumplimiento de las metas de política pública en materia de vivienda.

Además, al incrementar los recursos disponibles de la línea de redescuento, se estaría apoyando el cumplimiento de las metas del Plan Nacional de Desarrollo (PND) en lo que respecta al acceso a soluciones habitacionales y entornos dignos. Este enfoque debe considerar las necesidades diferenciales y priorizar los territorios históricamente marginados y las áreas de origen informal, transformándolos en territorios de paz. Por otro lado, se promovería la "democratización del crédito para acceder a soluciones habitacionales", facilitando el acceso al crédito para los hogares y formas asociativas que tradicionalmente han estado excluidas del mercado financiero formal. Estos recursos fomentarían la adquisición de Viviendas VIS y VIP, así como el mejoramiento de las mismas, y fortalecerían al sector constructor mediante un capital de trabajo competitivo que garantizaría la continuidad y finalización de los proyectos VIS y VIP, tan necesarios para las familias colombianas.

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

**Código:** Mis  
5.1.Pro.01.Fr.05

**Fecha:** 30/09/2020

**Versión:** 3

**Página:** 11 de 15

<b>Uso</b>	Adquisición de Vivienda VIS o VIP nueva o usada, autoconstrucción, o mejoramiento de vivienda VIS y/o VIP.	Capital de Trabajo en la ejecución de Programas de Mejoramiento de Vivienda VIS y VIP	Capital de Trabajo y sustitución de deuda a Constructoras o Patrimonios autónomos que desarrollen viviendas 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 financieros 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>IBR-3% M.V.:</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>IBR-2.5% M.V.:</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 o usada VIS o VIP, autoconstruir o hacer mejoramiento de Vivienda VIS 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	Constructoras o Patrimonios Autónomos que desarrollen proyectos VIS y/o VIP (urbano y rural)

**Código:** Mis  
5.1.Pro.01.Fr.05

**Fecha:** 30/09/2020

**Versión:** 3

**Página:** 12 de 15

		vivienda VIS y VIP (urbano y rural)	
<b>Monto actual de la línea</b>	Hasta dos billones de pesos		
<b>Monto para adicionar</b>	Hasta un billón de pesos		
<b>Total, de la línea</b>	Hasta tres billones de pesos		
<b>Vigencia</b>	Hasta agotar recursos		

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

Podrán ser beneficiarios de la línea de redescuento con tasa compensada las personas naturales interesadas en adquirir vivienda nueva o usada VIS o VIP, autoconstruir o hacer mejoramiento de vivienda VIS o VIP (urbano y rural); las organizaciones populares, comunitarias, empresas y otros actores interesados en ejecutar programas gubernamentales del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio para el mejoramiento de vivienda VIS o VIP y las constructoras o patrimonios autónomos que desarrollen proyectos VIS y/o VIP.

## 3. VIABILIDAD JURÍDICA

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

El decreto se expedirá en virtud de las facultades constitucionales y legales conferidas al Presidente de la República, en especial las previstas en 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.

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

El Capítulo 14 del Título 7 Parte 6 Libro 2 del Decreto 1068 de 2015, Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público se encuentra vigente.

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

**Código:** Mis  
5.1.Pro.01.Fr.05

**Fecha:** 30/09/2020

**Versión:** 3

**Página:** 13 de 15

Se modifican los artículos 2.6.7.14.2., 2.6.7.14.3., 2.6.7.14.4., 2.6.7.14.5. del Capítulo 14 del Título 7 Parte 6 Libro 2 del Decreto 1068 de 2015, Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público.

**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**

No aplica

**4. IMPACTO ECONÓMICO**

**IMPACTO ECONÓMICO**

Las modificaciones realizadas a la línea de redescuento a que se ha hecho referencia estimularían el sector de la vivienda VIS y VIP en las siguientes formas:

- Aumento en la compra de viviendas VIS y VIP: Condiciones crediticias favorables hacen que más personas puedan acceder a la financiación necesaria para adquirir este tipo de viviendas, incrementando la demanda en el mercado inmobiliario.
- Reducción del déficit habitacional: Al facilitar el acceso a la vivienda, se contribuye al cierre de brechas en la disponibilidad de las mismas, lo que impacta positivamente en los indicadores sociales y económicos, como la reducción de la pobreza multidimensional.
- Mayor liquidez para constructoras y Patrimonios Autónomos: El acceso a capital de trabajo en condiciones blandas permite a las empresas constructoras mantener y expandir sus operaciones, lo que a su vez puede generar un aumento en la producción de viviendas y proyectos de infraestructura.
- Estabilidad y crecimiento del empleo: Al aumentar la actividad constructora, se crean más empleos directos e indirectos en el sector, lo que mejora las condiciones económicas de las comunidades involucradas.
- Dinamización de industrias relacionadas: El incremento en la actividad constructora y en la compra de viviendas estimula la demanda de materiales de construcción, servicios de arquitectura, ingeniería, y otros sectores asociados, generando un efecto multiplicador en la economía.
- Fomento a la innovación y productividad: Las empresas constructoras, con acceso a financiamiento más flexible, pueden invertir en nuevas tecnologías y métodos de construcción más eficientes, mejorando la productividad y la calidad de sus proyectos.
- Estimulación del mercado inmobiliario: Facilitar el acceso a créditos para la compra de vivienda usada incrementa la demanda en este segmento, lo que puede llevar a una mayor rotación de propiedades y

**Código:** Mis  
5.1.Pro.01.Fr.05

**Fecha:** 30/09/2020

**Versión:** 3

**Página:** 14 de 15

a un aumento en las transacciones inmobiliarias. Esto, a su vez, impulsa la economía local y genera empleo en sectores relacionados, como la construcción, la remodelación y los servicios inmobiliarios.

- Mejora en las condiciones de vida: Al reducir el déficit habitacional, se mejoran las condiciones de vida de las personas, lo que contribuye a la disminución de la pobreza en sus diferentes dimensiones (educación, salud, vivienda, empleo).
- Desarrollo social inclusivo: Facilitar el acceso a viviendas dignas contribuye a un desarrollo más equitativo, permitiendo que sectores vulnerables de la población se beneficien de un crecimiento económico más amplio.

#### 5. VIABILIDAD O DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

Para la vigencia fiscal 2025 se cuenta con una apropiación presupuestal para la compensación de la tasa, de conformidad con lo establecido en el Decreto No. 1621 del 30 diciembre de 2024, donde se asignaron recursos por el orden de seiscientos cincuenta y siete mil ciento noventa y tres millones de pesos moneda corriente (\$657.193.000.000M/Cte.) 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 la compensación de la tasa de interés de 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).

Para las siguientes deberán ser considerados los respectivos recursos en la programación presupuestal, para ser incluidos en las apropiaciones del Presupuesto General de la Nación.

#### 6. IMPACTO MEDIOAMBIENTAL O SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN (Si se requiere)

#### 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  
(Firmada por el servidor público competente –entidad originadora)

(Marque con una x)

Concepto(s) de Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

(Marque con una x)



Hacienda

FORMATO MEMORIA JUSTIFICATIVA

**Código:**

Mis  
5.1.Pro.01.Fr.05

**Fecha:**

30/09/2020

**Versión:**

3

**Página:**

15 de 15

<i>(Cuando se trate de un proyecto de reglamento técnico o de procedimientos de evaluación de conformidad)</i>	
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>	<i>(Marque con una x)</i>
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>	<i>(Marque con una x)</i>
Concepto de aprobación nuevos trámites del Departamento Administrativo de la Función Pública <i>(Cuando el proyecto normativo adopte o modifique un trámite)</i>	<i>(Marque con una x)</i>
Otro <i>Concepto de la Superintendencia Financiera de Colombia</i> <i>Radicado:2025130217-012-000</i>	<i>(Marque con una x)</i>

**CARLOS ANDRÉS QUINTERO ORTIZ**

Director Jurídico  
Findeter

**ANÁLISIS FINANCIERO E IMPACTO EN LA SOSTENIBILIDAD DE LA ENTIDAD**

**Estimación de compensación por línea**

De acuerdo con las necesidades y oportunidades de negocio validadas por la fuerza comercial, se procedió a hacer el cálculo correspondiente al subsidio requerido para las líneas objeto del análisis, previendo un escenario acido de colocación en el cual se desembolsan la totalidad de los recursos desde el momento cero, evidenciándose los siguientes resultados:

- **Línea de Redescuento con Tasa Compensada para el perfilamiento de deuda denominada Fortalecimiento Institucional**

Adición de recursos de la línea de Fortalecimiento Institucional, incrementando el monto hasta por \$1 billón para un total de hasta \$2.2 billones. Con esta ampliación se apoyará a los mandatarios electos para el periodo (2024-2027), en la consecución de sus planes, programas y proyectos reflejados en los planes de desarrollo, partiendo principalmente de

la liberación de recursos de caja por medio del reperfilamiento de la deuda vigente en las entidades territoriales para la sustitución de deudas con la banca comercial.

**Cuadro 1. Desagregación subsidio**

<b>Fortalecimiento Institucional</b>	
<b>Monto</b>	1,000,000,000,000
<b>Tasa (min)</b>	IBR -1% 1M
<b>Plazo</b>	10
<b>Gracia</b>	2

<b>Subsidio Total</b>	<b>346,354,166,667</b>
-----------------------	------------------------

<b>Año 1</b>	62,500,000,000
<b>Año 2</b>	59,317,129,630
<b>Año 3</b>	52,372,685,185
<b>Año 4</b>	45,428,240,741
<b>Año 5</b>	38,483,796,296
<b>Año 6</b>	31,539,351,852
<b>Año 7</b>	24,594,907,407
<b>Año 8</b>	17,650,462,963
<b>Año 9</b>	10,706,018,519
<b>Año 10</b>	3,716,574,074

Fuente: Vicepresidencia Comercial y Planeación Findeter.

Cifras en pesos



- **Línea de Crédito de Redescuento con Tasa Compensada dirigida a irrigar recursos para capital de trabajo e inversión para vivienda de interés social y prioritario, para el desarrollo regional (Urbano y rural).**

Adición de recursos hasta por \$1 billón para un total de hasta \$3 billones, con la finalidad de:

1. Apoyar la política de descarbonización del sector transporte, financiando proyectos que reduzcan emisiones de Gases Efecto Invernadero (GEI) y fomentar el ascenso tecnológico y la movilidad activa.
2. Aportar al cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible.
3. La tendencia a la baja en las tasas de mercado, especialmente en los sectores foco de la política pública.

**Cuadro 2. Desagregación subsidio**

	<b>Vivienda Popular</b>
<b>Monto</b>	1,000,000,000,000
<b>Tasa (min)</b>	IBR - 3,0% 1M
<b>Plazo</b>	5
<b>Gracia</b>	1
<b>Total</b>	<b>231,166,666,667</b>

<b>Año 1</b>	76,000,000,000
<b>Año 2</b>	67,291,666,667
<b>Año 3</b>	48,291,666,667
<b>Año 4</b>	29,291,666,667
<b>Año 5</b>	10,291,666,667

Fuente: Vicepresidencia Comercial y Planeación Findeter.

Cifras en pesos

- **Línea de crédito de Redescuento con tasa compensada compromiso salud**

Adición de recursos hasta por \$50.000 millones, para un total de línea de hasta por \$977.832 millones y disminuir la tasa de interés llevándola a hasta IBR + 0% y su equivalente en T.V. y S.V. con el objetivo de:

1. Contribuir con el fortalecimiento de la capacidad financiera de las EPS e IPS para realizar inversiones orientadas a robustecer la capacidad instalada en la prestación adecuada y oportuna de los servicios de salud a la población colombiana.
2. Que las EPS e IPS centralicen los pagos, gestionado mejor su deuda y/o reperfilen los pasivos existentes y/o disminuyan gastos por cancelación de comisiones y/o paguen menos tasa de interés que en los préstamos originales.



- Disminuir la tasa de redescuento del IBR + 1% M.V. al IBR + 0% M.V. de modo que corresponda a las nuevas realidades del mercado.

**Cuadro 3. Desagregación subsidio**

Compromiso Salud	
Monto	50,000,000,000
Tasa (min)	IBR + 0,0% 1M
Plazo	5
Gracia	1
<b>Subsidio Total</b>	<b>6,995,833,333</b>

Año 1	2,300,000,000
Año 2	2,036,458,333
Año 3	1,461,458,333
Año 4	886,458,333
Año 5	311,458,333

Fuente: Vicepresidencia Comercial y Planeación Findeter.

Cifras en pesos

- Línea de Crédito Directo con Tasa Compensada para los Patrimonios Autónomos constituidos por las Entidades Territoriales para la Ejecución de Proyectos de Infraestructura**

Creación de una línea de Crédito Directo con tasa compensada para Patrimonios Autónomos constituidos por Findeter para el desarrollo de proyectos de inversión en infraestructura por \$1.9 billones, con el fin de:

- Apoyo a los propósitos enmarcados en la ley 2294 de 2023 Plan Nacional de Desarrollo y los planes de gobierno de las entidades territoriales.
- Anticipar recursos de las vigencias futuras lo cual permite disminuir el tiempo de ejecución de las obras respecto a la línea de tiempo de los recursos por vigencia y asegura la ejecución transparente, efectiva y oportuna de las obras, al ser Findeter quien presta la asistencia técnica para su ejecución y la administración de los recursos.
- Disminuir el costo de las obras al acortar el tiempo de la ejecución, evitando el incremento por indexación de los materiales y la mano de obra.



**Cuadro 4. Desagregación subsidio**

Patrimonios Autónomos	
Monto	1,900,000,000,000
Tasa (min)	IBR +1,8% 1M
Plazo	12
Gracia	5
<b>Subsidio Total</b>	<b>665,395,833,333</b>

Año 1	77,900,000,000
Año 2	77,900,000,000
Año 3	77,900,000,000
Año 4	77,900,000,000
Año 5	77,900,000,000
Año 6	72,999,404,762
Año 7	61,607,833,333
Año 8	50,542,261,905
Año 9	39,413,690,476
Año 10	28,285,119,048
Año 11	17,156,547,619
Año 12	6,027,976,190

Fuente: Vicepresidencia Comercial y Planeación Findeter.

Cifras en pesos

- **Línea de crédito de Redescuento con Tasa Compensada denominada Reactiva Colombia**

Adición de recursos de la línea Reactiva Colombia, incrementando el monto hasta por \$1.0 billón y disminuyendo la tasa de interés. Con esta ampliación se promoverá la inversión en sectores estratégicos para el desarrollo social del país y buscando la reactivación y dinamización de la economía.

**Cuadro 5. Desagregación subsidio**

Reactiva Colombia	
Monto	1,000,000,000,000
Tasa (min)	IBR -2,8% 1M
Plazo	12
Gracia	2
<b>Subsidio Total</b>	<b>577,416,666,667</b>



<b>Año 1</b>	82,000,000,000
<b>Año 2</b>	82,000,000,000
<b>Año 3</b>	78,241,666,667
<b>Año 4</b>	70,041,666,667
<b>Año 5</b>	61,841,666,667
<b>Año 6</b>	53,641,666,667
<b>Año 7</b>	45,411,666,667
<b>Año 8</b>	37,241,666,667
<b>Año 9</b>	29,041,666,667
<b>Año 10</b>	20,841,666,667
<b>Año 11</b>	12,641,666,667
<b>Año 12</b>	4,441,666,667

Fuente: Vicepresidencia Comercial y Planeación Findeter.

Cifras en pesos

- **Línea de Crédito de Redescuento con Tasa Compensada denominada Movilidad Cero Emisiones**

Se aprobó la disminución de tasa de esta línea, “Desde IBR + 1% MV o IBR + 1.15% TV o IBR + 1.25% SV” a “Desde IBR -2% MV y sus equivalentes en TV y SV”, con el fin de:

1. Apoyar la política de descarbonización del sector transporte, financiando proyectos que reduzcan emisiones de Gases Efecto Invernadero (GEI) y fomentar el ascenso tecnológico y la movilidad activa.
2. Aportar al cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible.
3. La tendencia a la baja en las tasas de mercado, especialmente en los sectores foco de la política pública.

**Cuadro 6. Desagregación subsidio**

	<b>Movilidad Cero Emisiones</b>
<b>Monto</b>	500,000,000,000
<b>Tasa (min)</b>	IBR -2,0% 1M
<b>Plazo</b>	12
<b>Gracia</b>	2
<b>Subsidio Total</b>	<b>260,541,666,667</b>
<b>Año 1</b>	37,000,000,000
<b>Año 2</b>	37,000,000,000



Año 3	35,304,166,667
Año 4	31,604,166,667
Año 5	27,904,166,667
Año 6	24,204,166,667
Año 7	20,504,166,667
Año 8	16,804,166,667
Año 9	13,104,166,667
Año 10	9,404,166,667
Año 11	5,704,166,667
Año 12	2,004,166,667

Fuente: Vicepresidencia Comercial y Planeación Findeter.

Cifras en pesos

- **Línea de Crédito de Redescuento con Tasa Compensada denominada Manos a la Obra**

Línea de crédito por \$500.000 millones destinada a fortalecer e incluir financieramente a los actores de la economía popular en Colombia, siendo su propósito principal proveer recursos de capital de trabajo e inversión para ejecutar obras o programas que beneficien directamente a las comunidades, tales como construcción de infraestructura o desarrollo social.

**Cuadro 7. Desagregación subsidio**

Manos a la Obra	
Monto	500,000,000,000
Tasa (min)	IBR -1,0% 1M
Plazo	10
Gracia	2

**Subsidio Total 188,802,083,333**

Año 1	31,250,000,000
Año 2	31,250,000,000
Año 3	29,459,635,417
Año 4	25,553,385,417
Año 5	21,647,135,417
Año 6	17,740,885,417
Año 7	13,834,635,417
Año 8	9,928,385,417



<b>Año 9</b>	6,022,135,417
<b>Año 10</b>	2,115,885,417

Fuente: Vicepresidencia Comercial y Planeación Findeter.

Cifras en pesos

- **Línea de Crédito de Redescuento con Tasa Compensada Eficiencia Energética y Conectividad Virtual**

Incremento en \$1 billón; la línea de crédito actualmente tiene recursos hasta por \$2.3 billones con la adición de recursos quedaría hasta por \$3.3 billones.

Esta línea apalanca el programa “Territorios Energéticos” del Ministerio de Minas y Energía y la política gubernamental de Transición Energética Justa que hace parte de los pilares de la Reactivación Económica propuesta por el Gobierno nacional.

#### Cuadro 8. Desagregación subsidio

<b>Eficiencia Energética</b>	
<b>Monto</b>	1,000,000,000,000
<b>Tasa (min)</b>	IBR -2,0% 1M
<b>Plazo</b>	10
<b>Gracia</b>	2

**Subsidio Total 438,020,833,333**

<b>Año 1</b>	72,500,000,000
<b>Año 2</b>	72,500,000,000
<b>Año 3</b>	68,346,354,167
<b>Año 4</b>	59,283,854,167
<b>Año 5</b>	50,221,354,167
<b>Año 6</b>	41,158,854,167
<b>Año 7</b>	32,096,354,167
<b>Año 8</b>	23,033,854,167
<b>Año 9</b>	13,971,354,167
<b>Año 10</b>	4,908,854,167

Fuente: Vicepresidencia Comercial y Planeación Findeter.

Cifras en pesos



**Impacto en el estado Financiero proyectado y Plan Estratégico**

Se llevó a cabo una revisión de los posibles impactos de la incorporación de las líneas previamente citadas en los estados financieros de Findeter para el cierre del año 2025 hasta el año 2028.

Siendo así, a continuación, se presentan las expectativas de colocación de recursos que se están incorporando en el ejercicio de proyección financiera.

**Cuadro 9. Desagregación meta colocación 2025-2028**

	Fortalecimiento Institucional	Compromiso Vivienda Popular	Compromiso Salud	Patrimonios Autónomos	Programa Reactiva Colombia	Movilidad Cero Emisiones	Manos a la Obra	Eficiencia Energética y Conectividad Virtual
<b>Monto</b>	1.000.000.000,000	1.000.000.000,000	50.000.000,000	1.900.000.000,000	1.000.000.000,000	500.000.000,000	500.000.000,000	1.000.000.000,000
<b>Tasa (min)</b>	IBR 3% 1M	IBR 3% 1M	IBR+0% 1M	IBR+1,8% 1M	IBR 2,8% 1M	IBR 2% 1M	IBR 3% 1M	IBR 2% 1M
<b>Plazo</b>	10	5	5	12	12	12	10	10
<b>Grado</b>	2	1	1	5	2	2	2	2
<b>Proyección 2025</b>	\$ 200.000.000,000	\$ 200.000.000,000	\$ 50.000.000,000	\$ 72.000.000,000	\$ 200.000.000,000	\$ 80.000.000,000	\$ 50.000.000,000	\$ 200.000.000,000
<b>Compensación</b>	\$ 15.625.000,000	\$ 15.000.000,000	\$ 575.000,000	\$ 19.475.000,000	\$ 20.500.000,000	\$ 9.250.000,000	\$ 7.812.500,000	\$ 28.125.000,000
<b>Proyección 2026</b>	\$ 253.936.130,863	\$ 487.433.723,409	\$ -	\$ 211.613.442,386	\$ 536.109.985,764	\$ 211.613.442,386	\$ 211.613.442,386	\$ 338.581.507,817
<b>Compensación</b>	\$ 61.704.282,407	\$ 73.822.935,667	\$ 2.284.114,563	\$ 77.900.000,000	\$ 82.000.000,000	\$ 37.000.000,000	\$ 31.250.000,000	\$ 72.500.000,000
<b>Proyección 2027</b>	\$ 253.936.130,863	\$ 312.566.275,591	\$ -	\$ 211.613.442,386	\$ 263.890.014,236	\$ 211.613.442,386	\$ 211.613.442,386	\$ 338.581.507,817
<b>Compensación</b>	\$ 57.581.018,519	\$ 62.541.665,667	\$ 1.892.708,333	\$ 77.900.000,000	\$ 81.060.416,667	\$ 36.576.041,667	\$ 30.802.408,854	\$ 71.461.588,542
<b>Proyección 2028</b>	\$ 292.127.738,274	\$ -	\$ -	\$ 1.404.773.115,229	\$ -	\$ 3.226.884,771	\$ 26.773.115,229	\$ 122.836.984,386
<b>Compensación</b>	\$ 50.636.574,074	\$ 43.541.665,667	\$ 1.317.708,333	\$ 77.900.000,000	\$ 35.191.666,667	\$ 34.379.366,667	\$ 28.488.072,917	\$ 66.080.729,167

Fuente: Vicepresidencia Comercial y Planeación Findeter.

Cifras en pesos

Es importante tener presente que los montos de subsidio requeridos para finalizar la vigencia 2025 son menores a los informados en la parte inicial del documento dado que se están contemplando conforme el cronograma de desembolsos establecido y su financiación se encuentra dentro del rubro de compensación de tasa que ya fue asignado para la vigencia 2025 por parte del Ministerio de Hacienda y Crédito Público. Esta situación también aplica para la vigencia 2026 dado que las compensaciones reales que son remitidas en las cuentas de cobro trimestrales se calculan sobre montos efectivamente desembolsados.

De igual forma, la línea objeto de este análisis son de aprobación y no de desembolsos inmediatos, siendo este el principal motivo de porqué la ejecución se está previendo hasta el año 2028.

Conforme lo anterior, se remite el anexo 1 con el Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados proyectados para las vigencias 2025-2028, en los cuales se observan los valores que garantizan la sostenibilidad financiera de Findeter. Es importante resaltar que en los ingresos financieros se encuentra proyectados los intereses de la cartera asociados a la expectativa de colocación previamente descrita.

Por otra parte, se procede a explicar la correlación existente entre la colocación esperada de las líneas con el plan estratégico, para lo cual se presenta el análisis de los indicadores afectados para cada uno de los objetivos directamente relacionados:



### Cuadro 10. Objetivos Plan Estratégico 2023-2026

<b>Objetivo 1:</b> <i>Generar impactos en el territorio que promuevan el crecimiento económico y social de todas las regiones del país promoviendo una financiación sostenible e incluyente.</i>
<b>Objetivo 7:</b> <i>Optimizar la rentabilidad que garantice el crecimiento de nuestra operación.</i>

Fuente: Vicepresidencia de Planeación Findeter.

#### Objetivo 1

##### **Indicador 1.1. Cumplimiento de desembolsos**

Es importante precisar que, de acuerdo con las expectativas de colocación de los recursos informadas por la Vicepresidencia Comercial, la ampliación no implica la modificación de la meta global de desembolsos de \$3,45 billones y \$3,70 billones aprobada por Junta Directiva para los años 2025 y 2026, es decir, están dentro de las metas definidas en el Plan Estratégico 2023-2026 “Transformando Regiones”.

En el año corrido hasta agosto de 2025 se ha presentado una sobre ejecución importante de los desembolsos producto de la colocación de las diferentes líneas de tasa compensada alcanzando un resultado de \$3,53 billones, motivo por el cual se procedió a actualizar a modo interno la proyección de cierre esperando un volumen de colocación cercano a los \$4.85 billones.

Para los años 2027 y 2028 aún no se encuentra definida una meta dado que las mismas se establecen por cuatrienios (2023-2026), motivo por el cual se trabajó con un supuesto de colocación.

##### **Indicador 1.2. Financiación municipios y distritos categorías 3, 4, 5 y 6**

La medida generaría un impacto positivo en la cobertura territorial al facilitar el acceso al financiamiento en condiciones favorables para los municipios y distritos establecidos. De esta manera se podrá aumentar el compromiso de la entidad con la promoción de la convergencia regional y la atención a las necesidades de las poblaciones.

#### Objetivo 7

##### **Indicador 7.1. ROE antes de impuestos**

Analizando de forma integral el aporte que generará la línea sujeta al retanqueo y demás líneas en los resultados financieros de la entidad, se estiman que su aporte será positivo conllevando a la sostenibilidad financiera.

### Cuadro 11. Utilidad operacional y ROE antes de impuestos, estimación

Indicadores		
Vigencia	Utilidad operacional (millones)	ROE antes de Impuestos
Año 2025	50,876	3,07%
Año 2026	99,758	5,77%
Año 2027	115,241	6,41%
Año 2028	128,729	6,87%

Fuente: Vicepresidencia de Planeación Findeter.

##### **Indicador 7.2. Margen de intermediación**

Se identifica una relación positiva entre el comportamiento promedio del margen y las condiciones de las nuevas líneas de crédito directo proyectadas (se estiman con un componente de tasa compensada que le permite a Findeter ponderar su tasa activa conforme a las condiciones de cartelera). Conforme a lo anterior, el margen no presentará una variación respecto a la meta aprobada del 1.60% para cada una de las vigencias.



**Indicador 7.3. Crecimiento cartera bruta**

Los saldos incluidos en las proyecciones financieras no presentarán cambios sustanciales al mantenerse las metas de colocación para los periodos de proyección. Conforme lo anterior, el saldo de cartera cerrará en los siguientes niveles por cada uno de los siguientes años de proyección.

**Cuadro 12. Saldo Cartera Bruta, estimación**

Indicadores	
Vigencia	Saldo Cartera Bruta (millones)
Año 2025	15.504.544
Año 2026	15.391.672
Año 2027	15.472.151
Año 2028	15.638.228

Fuente: Vicepresidencia de Planeación Findeter.

**Impacto en el fondeo de Findeter**

Actualmente, el fondeo de Findeter es indiferente a la distribución de su cartera de crédito. El fondeo, bajo condiciones normales de mercado, principalmente se ve afectado por la fortaleza patrimonial de la entidad, entre otros factores; específicamente, si nos referimos a los establecimientos de crédito, la principal variable cuantitativa para tener en cuenta es su margen de solvencia, el cual está definido como: “(...) el valor del patrimonio técnico calculado en los términos de este Capítulo, dividido por el valor de los activos ponderados por nivel de riesgo crediticio, de mercado y operacional. Esta relación se expresa en términos porcentuales. La relación de solvencia total mínima de los establecimientos de crédito de los que trata este Capítulo será del nueve por ciento (9%)”<sup>1</sup>.

El margen de solvencia de Findeter al 31 de julio de 2025 era de 21,14%. En términos relativos, Findeter mantendría su margen de solvencia por encima del promedio actual de los establecimientos de crédito (14,41%, para marzo de 2025 – última cifra disponible) y, claramente, cumpliendo el mínimo establecido en los compromisos con nuestros acreedores de banca multilateral y el mínimo regulatorio del 9%.

**Gráfico 1. Índice de solvencia de los establecimientos de crédito (2020-2025)**



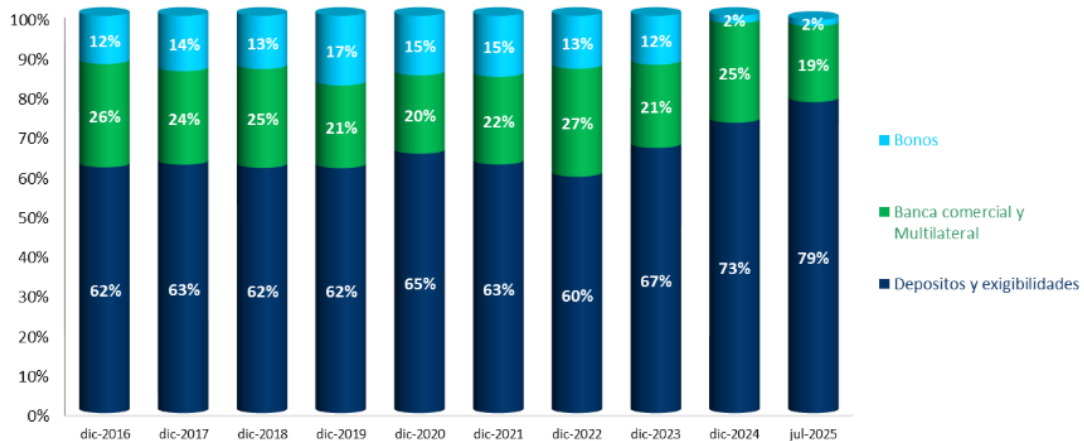
Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia



Por otra parte, con la incorporación de las expectativas de colocación de los recursos de las líneas objeto de análisis (la cual está dentro de la meta global de desembolsos aprobada en el plan estratégico 2023 – 2026) no se tendrá una afectación sensible en el fondeo de la entidad.

Ampliando el análisis a las fuentes de fondeo, es importante mencionar que la principal fuente de fondeo de Findeter es la emisión de CDT's a través del mercado público de valores con una participación del 79% sobre el total. Le sigue el fondeo a través de la banca comercial y multilateral con un 19% y, finalmente, las emisiones de bonos en distintos mercados con un 2% (Gráfico 2).

**Gráfico 2. Composición del fondeo de Findeter**



Fuente: Vicepresidencia Financiera Findeter<sup>2</sup>

Adicionalmente, con la aprobación de la garantía Nación por parte de la Comisión Interparlamentaria de Crédito Público en diciembre de 2023, se firmó un crédito con KFW por 150 millones de dólares en julio de 2025, sobre el cual se espera el desembolso de recursos a partir del año 2026. También se está a la expectativa de suscribir en el segundo semestre de 2025 un nuevo crédito con la banca comercial, específicamente con BBVA por 150 millones de dólares en condiciones similares a los créditos previamente suscritos al igual de un crédito con la CAF por 50 millones de dólares. En virtud de lo anterior, los créditos existentes más las nuevas expectativas permitirán contar para 2025 con saldos por desembolsar de los diferentes créditos ya suscritos con banca multilateral por 67 millones de dólares y nuevos créditos de banca comercial y multilateral por hasta 200 millones de dólares. Para el año 2026 se espera la suscripción de nuevos créditos como lo es el caso del tramo 4 con el BID por 200 millones de dólares, conllevando a posibles desembolsos por 50 millones de dólares por año a partir de 2027.

Por otra parte, la Junta Directiva de Findeter aprobó en junio de 2025 un nuevo programa de emisión de bonos por lotes sucesivos hasta por un valor de \$3.7 billones en el periodo 2025-2027, que tiene como objetivo principal continuar con la diversificación de las fuentes de fondeo de Findeter de acuerdo con una directriz de la Superintendencia Financiera de Colombia expedida en años anteriores y aprovechando la nueva estructura de emisión que han puesto a disposición los emisores de la Bolsa de Valores de Colombia BVC la cual simplifica de una manera importante la estructura para poder llevar a cabo este tipo de operaciones y reduciendo los costos de estas emisiones.

En línea con lo anterior, Findeter continuará accediendo al mercado de capitales local como usualmente hace, siendo este el principal origen de los recursos que garantizan el fondeo para apalancar las operaciones de crédito objeto de este documento.

En cuanto al costo de fondeo, la emisión de CDT's a través del mercado público de valores se realiza en las mismas condiciones de mercado a las que acceden las entidades financieras vigiladas por la SFC calificadas AAA. En ese rango, la emisión de Findeter puede tener leves descuentos o primas en su colocación dependiendo de la liquidez de los mercados en cada momento.

El costo del fondeo con bancos multilaterales se encuentra por debajo del costo de los mercados de valores a los mismos plazos. La razón principal es la promoción de obras de inversión que tienen unos impactos medibles que cumplan con los objetivos de cada una de las entidades prestamistas; en este segmento están incluidas las operaciones con y sin garantía de la nación. Finalmente, Findeter monitorea de manera permanente los diferentes mercados con el objetivo de encontrar oportunidades de fondeo que permitan optimizar sus costos. Un ejemplo de este tipo de operaciones fue la celebrada en 2022 con el banco JP Morgan Chase de Nueva York y garantizada por la agencia del Banco Mundial MIGA por USD 140 millones de dólares. La tasa de interés de esta operación, incluidos los costos de la garantía, fue inferior en casi 100 puntos básicos a la tasa de interés de captación en CDT's al mismo plazo.

En conclusión, la incorporación de las líneas de crédito con tasa compensada no representa una afectación sensible en el fondeo de la entidad, dado que se encuentran alineadas con la meta global de colocación aprobada por la Junta Directiva. Esta planificación permite mantener la estabilidad financiera sin comprometer los diferentes indicadores ya presentados. El fondeo de Findeter, como el de cualquier otra entidad financiera vigilada por la SFC y calificada AAA a nivel local y BB+ a nivel internacional, está sujeta a las condiciones y disponibilidad de los diferentes mercados

## **GESTIÓN DE RIESGOS Y SEGUIMIENTO A LA CARTERA**

Las líneas de tasa compensada pueden estar dirigidas a los dos tipos de producto de crédito de Findeter: Redescuento y Crédito Directo, para cada uno de estos tipos de crédito se tienen establecidas diferentes herramientas, alertas e informes para la gestión de riesgos que son presentados en los Comité de Gestión de Riesgo de Crédito, Comité de Riesgos y GAP y, Comité de Crédito Administrativo. A continuación, se describen las principales características.

### **REDESCUENTO**

En la operación de redescuento el análisis de Riesgo de Crédito, conforme lo establece el anexo 3 del Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera, debe enfocarse en la contraparte de Findeter, es decir el intermediario, esto en virtud que la dinámica de las operaciones de Redescuento implica que el Intermediario tiene la obligación del pago de los créditos con la financiera aun cuando se evidencie falta de pago del beneficiario final del crédito de cara al Intermediario, siendo la liquidación o desaparición del Intermediario la causal de materialización de riesgo de crédito en este segmento de cartera.

En este sentido, Findeter analiza y asigna un Valor de Máxima Exposición a cada intermediario y evalúa de manera periódica a su comportamiento, tanto cuantitativamente mediante el análisis de sus estados financieros, como cualitativamente mediante el seguimiento de sus calificaciones en firmas calificadoras y los ejercicios de visita y evaluación cualitativa que Findeter adelanta a sus Intermediarios.

No obstante, que el riesgo directo es el intermediario, Findeter realiza seguimiento a los beneficiarios finales de los créditos mediante el monitoreo del comportamiento de la cartera con recursos Findeter al interior de estos, así también se adelantan auditorías externas a las operaciones de Redescuento donde se evalúan el cumplimiento normativo en el otorgamiento de los créditos a cada uno de los beneficiarios, este cumplimiento considera los aspectos legales, los determinados por Findeter para operaciones de Redescuento y la normativa interna de los Intermediarios.

Dentro de los anteriores controles se realizan conciliaciones periódicas con los intermediarios financieros, tomando como base los saldos de capital, los días de mora y la calificación del deudor. En aquellos casos en los que el resultado de la conciliación refleje un saldo inferior al reportado por Findeter, se solicitará al intermediario una aclaración formal sobre la causa de la diferencia, y de ser necesario se solicita el prepago de las respectivas diferencias.

Adicionalmente, si durante el proceso de conciliación se detecta que un crédito redescotado por Findeter presenta una calificación diferente a "A", se solicitará al intermediario la debida justificación del evento que dio lugar a dicha modificación en la calificación.

Por otra parte, para aquellos intermediarios con calificación crediticia de largo plazo diferente a "AAA", se exigirá el pago anticipado de las operaciones con recursos de FINDETER cuyo beneficiario presente una mora mayor de 90 días con el intermediario. En el caso de operaciones VIS se hará cuando tenga más de 150 días de mora con el intermediario y para las cajas de compensación sometidas a algún tipo de intervención, cuando la mora sea superior



a 90 días con el intermediario. Para aquellos intermediarios con calificación crediticia “AAA” emitida por una calificadoradora de riesgos, se exigirá el pago anticipado de las operaciones con recursos de FINDETER cuyo beneficiario presente una mora mayor de 150 días con el intermediario. En caso de situaciones particulares en las que el pago anticipado no resulte viable, el Comité de Riesgos y GAP analizará el riesgo asociado y adoptará las medidas necesarias.

Lo anterior se aplica con todos los beneficiarios de la cartera de redescuento entre ellos las Entidades Territoriales.

Si en virtud de los anteriores seguimientos se evidencian alertas, Findeter solicita el prepago respectivo para de esa manera mantener una cartera beneficiario sin riesgo importante.

## **CRÉDITO DIRECTO**

La operación de Crédito Directo está restringida por ley a ciertos tipos de clientes como por ejemplo las entidades territoriales y patrimonio autónomos, en este tipo de operación el análisis de riesgo de crédito se enfoca en las características, conocimiento del beneficiario o cliente, su capacidad de pago y de las características del contrato a celebrar entre las partes, que incluyen, entre otros, las condiciones financieras del préstamo, las garantías, las fuentes de pago y las condiciones macroeconómicas a las que pueda estar expuesto, para esto Findeter ha implementado metodologías y modelos de análisis que permiten identificar clientes que cumplan con todos los requerimientos establecidos para una correcta colocación de los créditos.

Tanto en el otorgamiento, cómo en el seguimiento se evalúa entre otros la condición financiera y jurídica del cliente, los límites de concentración individuales y por grupo, el cumplimiento de los indicadores de ley e indicadores internos, así como el cumplimiento de Marco de Apetito de Riesgo de la Financiera, estas validaciones permiten establecer el perfil de riesgo del cliente y de esa manera realizar la respectiva cobertura del crédito en términos de provisiones y consumo de capital o solvencia.

Con más detalle, en términos de seguimiento y recuperación, en el reglamento de Crédito Directo, en el capítulo II Recuperación, se establecen las políticas, actividades y mecanismos que Findeter utiliza para gestionar a los clientes.

Findeter brinda a sus clientes a través de los medios autorizados para tal fin, como correos electrónicos, llamadas telefónicas y comunicaciones físicas, acompañamiento y asesoría, facilitándoles diferentes opciones para el pago de sus obligaciones. Así mismo, según su situación financiera, permite al cliente acceder a mecanismos de normalización como acuerdos de pago, reperfilamiento de deuda, modificaciones, reestructuraciones, entre otros, siempre que los lineamientos propios de las líneas de crédito con tasa compensada, recursos ordinarios o los créditos sindicados, así lo permitan.

Para lograr un mejor resultado en el proceso de cobranza, la entidad segmenta la cartera a través de estrategias diferenciales de cobro, lo cual nos permite gestionar asertivamente a los clientes, específicamente los municipios categoría 4, 5 y 6, en donde se haya presentado algún tipo de incumplimiento de pago.

De igual forma, para los clientes que hayan presentado mora en sus últimas 3 cuotas, se realiza un seguimiento específico para acompañarlos en el pago de sus créditos, ya sea a través de recordatorios de cuota o directamente con las personas encargadas de realizar los pagos en la entidad.

Dentro de las políticas de cobranza, Findeter establece la segmentación de los clientes por altura de mora, buscando una gestión diferenciada que permita contener el rodamiento de la altura mora y consecuente deterioro de la calidad de la cartera. Para ello se establecen los siguientes portafolios:

- i. Primero - Portafolio Cartera en Cobranza Ordinaria: Compuesto por créditos al día con buen comportamiento de pago histórico. Las operaciones nuevas de las que no se conozca historial ingresarán a este portafolio inicialmente.



- ii. Segundo - Portafolio Cartera en Cobranza Preventiva: Compuesto por créditos que se encuentren al día pero que por su comportamiento de pago histórico se evidencie que durante el último año hayan presentado mora de entre 30 y 60 días. Adicionalmente, se incluirán créditos que se encuentren al día y que hayan sido reestructurados en los últimos dos (2) años, créditos que por su cuantía (montos altos) sean considerados de alto impacto, operaciones con saldo superior al 0,3% del Patrimonio Técnico de FINDETER.
- iii. Tercero - Portafolio Cartera en Cobranza Persuasiva: Compuesto por créditos que se encuentren en mora de entre 1 y 90 días.
- iv. Cuarto - Portafolio Cartera en Cobranza Prejurídica: Compuesto por créditos que se encuentren en mora de entre 91 y 120 días.
- v. Quinto - Portafolio Cartera en Cobranza Jurídica: Compuesto por créditos con mora superior a los 90 (personas prestadora de servicios públicos domiciliarios) o 120 días (Entidades Territoriales, sindicatos, Patrimonios Autónomos - fondo regional, Patrimonios Autónomos constituidos por la financiera para el desarrollo de proyectos de inversión e infraestructura y los demás que se encuentren dentro de sus sectores elegibles y las empresas comercializadoras y distribuidoras de energía eléctrica), momento en el cual se inicia el proceso de alistamiento para cobro jurídico.

Desde que el crédito entra en mora y hasta tanto se hace la presentación de la demanda, dentro del proceso de cobro jurídico, Findeter realiza gestión de cobro permanente mediante recordatorios diferenciales a los diferentes responsables de cada clientes, el proceso incluye, reuniones, llamadas y comunicaciones con el fin de normalizar la obligación.

De acuerdo con el reglamento de Crédito Directo, capítulo I Seguimiento y Control, Findeter realiza un continuo monitoreo y calificación de las operaciones de crédito directo acorde con la etapa de otorgamiento. Las metodologías y procedimientos utilizados para medir el riesgo inherente a las operaciones de crédito y los cambios que se puedan presentar en las condiciones del servicio de la deuda se fundamentarán en lo siguiente:

- a) El comportamiento histórico de los portafolios y los créditos.
- b) Las características particulares de cada deudor y sector.
- c) Las garantías que respaldan los créditos.
- d) La información financiera o complementaria que permita conocer la situación financiera.
- e) Los indicadores para determinar si existe deterioro en la capacidad de pago del deudor.
- f) El comportamiento crediticio del deudor en otras entidades de crédito.
- g) Vencimientos de términos de envío de información o legalización.

La evaluación y calificación de la cartera se realiza como mínimo en los meses de mayo y noviembre, debiendo registrar los resultados de la evaluación y recalificación a la que hubiere lugar al cierre del mes siguiente. Los resultados obtenidos son presentados al Comité de Riesgos y GAP y estarán disponibles para consulta de la Superintendencia Financiera de Colombia, y demás órganos de control e inspección.

Adicionalmente, tratándose de entidades territoriales, si en el proceso de seguimiento semestral, se detecta deterioro de los indicadores de ley establecidos en la Ley 358 de 1997 o incumplimiento de los límites de gastos de funcionamiento señalados en la Ley 617 de 2000, o incumplimiento en la meta de superávit primario en el nuevo Marco Fiscal de Mediano Plazo del municipio, distrito o departamento se deben iniciar acciones y/o medidas para garantizar la sostenibilidad de la deuda pública durante la vigencia del crédito o la suscripción de planes de acción para la mejora de los mismos, a lo cual FINDETER hará el respectivo seguimiento.

Si el plan no es seguido o las razones que dieron origen a su incumplimiento no son superadas, FINDETER puede adelantar las acciones para la aceleración del crédito.

En el proceso de seguimiento semestral de la cartera de créditos otorgados a los Patrimonios Autónomos, se realiza el análisis financiero de los flujos de recursos y del presupuesto, para determinar la capacidad de pago y el



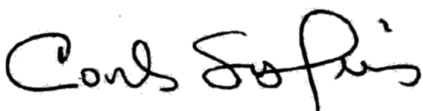
cubrimiento de las garantías otorgadas. Los flujos de las fuentes de recursos que respaldan el crédito otorgado debidamente certificados por la sociedad fiduciaria vocera del Patrimonio autónomos y las entidades u órganos competentes, se evalúan teniendo en cuenta su naturaleza, el monto recaudado o asignado para el pago del servicio de la deuda, su periodicidad y las posibles variaciones que puedan tener, así como su relación con los costos asociados al crédito, los determinados para funcionamiento del Patrimonio autónomos, y los gastos directos e indirectos para la ejecución del (de los) proyecto(s) y/o actividades de inversión, en los casos que aplique.

### **CONTROLES IMPLEMENTADOS POR LA DIRECCIÓN DE CARTERA PARA LA LÍNEA DE REDESCUENTO**

En cuanto a controles implementados para la cartera de Redescuento, la Dirección de Cartera realiza conciliaciones periódicas con los intermediarios financieros, tomando como base los saldos de capital, los días de mora y la calificación del deudor. En aquellos casos en los que el resultado de la conciliación refleje un saldo inferior al reportado por Findeter, se solicitará al intermediario una aclaración formal sobre la causa de la diferencia. Si dicha diferencia obedece a una mora igual o superior a 90 o 150 días por parte del deudor con el intermediario, se procederá a requerir el prepago del crédito correspondiente.

Adicionalmente, si durante el proceso de conciliación se detecta que un crédito redescotado por Findeter presenta una calificación diferente a "A", se solicitará al intermediario la debida justificación del evento que dio lugar a dicha modificación en la calificación.

Por otra parte, para aquellos intermediarios con calificación crediticia de largo plazo diferente a "AAA", se exigirá el pago anticipado de las operaciones con recursos de FINDETER cuyo beneficiario presente una mora mayor de 90 días con el intermediario. En el caso de operaciones VIS se hará cuando tenga más de 150 días de mora con el intermediario y para las cajas de compensación sometidas a algún tipo de intervención, cuando la mora sea superior a 90 días con el intermediario. Para aquellos intermediarios con calificación crediticia "AAA" emitida por una calificadora de riesgos, se exigirá el pago anticipado de las operaciones con recursos de FINDETER cuyo beneficiario presente una mora mayor de 150 días con el intermediario. En caso de situaciones particulares en las que el pago anticipado no resulte viable, el Comité de Riesgos y GAP analizará el riesgo asociado y adoptará las medidas necesarias.



**Carlos Alberto Saad Llinas**

**Vicepresidente de Planeación (e)**

