



MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

Por el cual se modifican los artículos 2.6.7.14.2., 2.6.7.14.4. y 2.6.7.14.5. y el inciso segundo 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, 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 una de sus condiciones financieras

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA,

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

CONSIDERANDO:

Que el numeral 2º 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 3º 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 los criterios y objetivos del Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026, la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. - Findeter como parte del Grupo Bicentenario S.A.S., 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.

Continuación del Decreto *“Por el cual se modifican los artículos 2.6.7.14.2., 2.6.7.14.4. y 2.6.7.14.5 y el inciso segundo 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, 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 una de sus condiciones financieras”*

Que con fundamento en el marco normativo referido, mediante 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 para la creación 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), la cual cuenta con un monto de hasta un billón de pesos m/cte. (\$1.000.000.000.000).

Que con el objetivo de fortalecer el acceso a la financiación de viviendas en condiciones dignas y adecuadas, se hace necesario adicionar recursos a 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), ya que con la adición de recursos será posible garantizar la continuidad de los proyectos y se facilitará la financiación para los usos de la línea.

Que en virtud de los lineamientos del Gobierno nacional establecidos en el Pacto por la Democratización del Crédito, y de acuerdo con las estrategias orientadas a garantizar el derecho de acceso a una vivienda digna, se considera fundamental ampliar la línea de crédito para que las personas naturales realicen mejoramientos de las viviendas de Interés Social -VIS y Prioritario -VIP a través de créditos accesibles, pues de esta manera no solo se reducen las brechas sociales y económicas del país, sino que además mejora la infraestructura habitacional contribuyendo al fortalecimiento de las condiciones y calidad de vida de estos beneficiarios y sus familias.

Que la Junta Directiva de la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. -Findeter, en sesiones realizadas el veintisiete (27) de agosto de 2024 y el treinta y uno (31) de octubre de 2024, aprobó las propuestas de aumentar el monto de la línea de redescuento con tasa compensada a que hace referencia el presente Decreto, en la suma de hasta un billón de pesos moneda corriente (\$1.000.000.000.000 M/Cte.) y de modificar el uso de los recursos para los beneficiarios personas naturales, en el sentido de adicionar el mejoramiento de vivienda, como consta en las actas Nros. 431 y 433.

Que en consecuencia, se requiere modificar los artículos 2.6.7.14.2., 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), así como para modificar el uso de la línea de crédito en lo que se refiere a las personas naturales.

Que para la vigencia fiscal 2024 se cuenta con una apropiación presupuestal para la compensación de la tasa, de conformidad con lo establecido en el Decreto No. 2295 del 29 diciembre de 2023, donde se asignaron recursos por el orden de cuatrocientos noventa y seis mil ciento treinta y ocho millones de pesos moneda corriente

Continuación del Decreto "Por el cual se modifican los artículos 2.6.7.14.2., 2.6.7.14.4. y 2.6.7.14.5 y el inciso segundo 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, 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 una de sus condiciones financieras"

(\$496.138.000.000 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", 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 la vigencia fiscal 2025, se han considerado recursos para ser incluidos en el Presupuesto General de la Nación para dicha vigencia, por valor de seiscientos cincuenta y siete mil ciento noventa y dos millones trescientos cuarenta y tres mil trescientos cuarenta pesos moneda corriente (\$657.192.343.340 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", de los cuales se utilizará proporcionalmente el monto correspondiente para compensar la tasa de interés de los desembolsos que se generen en la vigencia señalada. Para las siguientes vigencias deberán ser considerados los respectivos recursos en la programación presupuestal, para ser incluidos en las apropiaciones de las siguientes vigencias del Presupuesto General de la Nación.

Que en consecuencia, se requiere modificar el inciso segundo 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, para precisar el origen de los recursos para la compensación de la tasa de interés de los desembolsos que se generen en la vigencia 2025.

Que en cumplimiento de los artículos 3º y 8º de la Ley 1437 de 2011 y de lo dispuesto por el Decreto número 1081 de 2015, modificado por los Decretos números 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 quedara así:

"Artículo 2.6.7.14.2. Creación, vigencia y monto de la línea de crédito de redescuento con tasa compensada destinada a promover la Vivienda de Interés Social -VIS y Prioritario -VIP para el Desarrollo Regional (Urbano y Rural). La Financiera de Desarrollo Territorial S.A. - Findeter podrá crear una línea de crédito de redescuento con tasa compensada destinada a promover la Vivienda de Interés

Continuación del Decreto “Por el cual se modifican los artículos 2.6.7.14.2., 2.6.7.14.4. y 2.6.7.14.5 y el inciso segundo 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, 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 una de sus condiciones financieras”

Social-VIS y Prioritario -VIP para el Desarrollo Regional (Urbano y Rural), hasta por un monto de dos billones de pesos moneda corriente (\$2.000.000.000.000 M/Cte.)”.

Artículo 2. Modificación del inciso segundo 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 inciso segundo 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, el cual quedará así:

“Para la vigencia 2025 se han considerado recursos para ser incluidos en el Presupuesto General de la Nación para dicha vigencia, por valor de seiscientos cincuenta y siete mil ciento noventa y dos millones trescientos cuarenta y tres mil trescientos cuarenta pesos moneda corriente (\$657.192.343.340 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”, de los cuales se utilizará proporcionalmente el monto correspondiente para compensar la tasa de interés de los desembolsos que se generen en esta vigencia. 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 quedara 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:

Uso	Adquisición de Vivienda nueva VIS o VIP, 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 que desarrollen Viviendas VIS y VIP
Plazo	Hasta 20 años	Hasta 6 meses	Hasta 5 años
Periodo de Gracia	No aplica	No aplica	Hasta 1 año de gracia a capital

Continuación del Decreto “Por el cual se modifican los artículos 2.6.7.14.2., 2.6.7.14.4. y 2.6.7.14.5 y el inciso segundo 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, 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 una de sus condiciones financieras”

<p>Tasa de Interés</p>	<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>	<p>Tasa Fija 6,3% E.A.</p>	<p><u>IBR - 3% M.V.:</u></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><u>IBR -2,5% M.V.:</u></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>
<p>Beneficiarios</p>	<p>Personas naturales interesadas en adquirir vivienda nueva VIS o VIP, autoconstruir o hacer mejoramiento de Vivienda VIS y/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 que desarrollen VIS y VIP (urbano o rural)</p>
<p>Monto inicial de la línea</p>	<p>Hasta un billón de pesos moneda corriente (\$1.000.000.000.000 M/Cte.)</p>		
<p>Monto adicional</p>	<p>Hasta un billón de pesos moneda corriente (\$1.000.000.000.000 M/Cte.)</p>		

Continuación del Decreto “*Por el cual se modifican los artículos 2.6.7.14.2., 2.6.7.14.4. y 2.6.7.14.5 y el inciso segundo 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, 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 una de sus condiciones financieras*”

Total línea	Hasta dos billones de pesos moneda corriente (\$2.000.000.000.000 M/Cte.)
Vigencia	Hasta agotar recursos

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 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 que trata el presente Capítulo, las personas naturales con operaciones de crédito para adquirir vivienda nueva de Interés Social -VIS y/o Prioritario -VIP, autoconstruir o hacer mejoramiento de Viviendas de Interés Social -VIS y/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 que desarrollen viviendas de interés social y prioritario.”

Continuación del Decreto “*Por el cual se modifican los artículos 2.6.7.14.2., 2.6.7.14.4. y 2.6.7.14.5 y el inciso segundo 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, 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 una de sus condiciones financieras*”

Artículo 4. Vigencia. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación en el diario oficial y modifica los artículos 2.6.7.14.2., 2.6.7.14.4. y 2.6.7.14.5. y el inciso segundo 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.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado a los

EL MINISTRO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO,

RICARDO BONILLA GONZÁLEZ

LA MINISTRA DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

HELGA MARÍA RIVAS ARDILA

Código: Mis
5.1.Pro.01.Fr.05

Fecha: 30/09/2020

Versión: 3

Página: 1 de 23

Entidad originadora:	<i>Financiera de Desarrollo Territorial S.A. - FINDETER</i>
Fecha (dd/mm/aa):	<i>08/11/2024</i>
Proyecto de Decreto/Resolución:	<i>Por el cual se modifican los artículos 2.6.7.14.2. 2.6.7.14.4. y 2.6.7.14.5 y el inciso segundo 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, 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 una de sus condiciones financieras.</i>

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

1.1 ANTECEDENTES

Génesis 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)

El pasado 5 de marzo de 2024 se expidió el Decreto 0263, por el cual se autorizó a la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. – Findeter a crear la línea de redescuento con tasa compensada denominada comercialmente como “Compromiso Vivienda Popular”, la cual tiene como propósito promover la Vivienda de Interés Social -VIS y Prioritario -VIP para el Desarrollo Regional (Urbano y Rural) y así mitigar el bajo desempeño del sector Constructor, el cual viene manifestando cifras negativas en el Producto Interno Bruto (PIB) desde el año 2022 y refleja una baja producción de obras civiles y de unidades de vivienda.

Las tendencias negativas que ha experimentado el sector se han dado por varios factores, como el aumento de costos en la cadena productiva alrededor de la construcción y las altas tasas de interés, lo cual ha incidido profundamente en temas de empleabilidad en el sector, acceso a vivienda, principalmente VIS y VIP nuevas.

El Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) presenta periódicamente un análisis del sector mediante los Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC), los cuales evalúan las variables alrededor del sector, tales como indicadores macroeconómicos (PIB, empleo), indicadores de demanda y de oferta, entre otros. De acuerdo con el DANE el comportamiento de estos indicadores en el sector constructor para el

Código: Mis
5.1.Pro.01.Fr.05

Fecha: 30/09/2020

Versión: 3

Página: 2 de 23

2023, — los cuales fueron una razón argumental para crear la línea Compromiso Vivienda Popular— fueron los siguientes:

Durante el tercer trimestre de 2023 (julio-septiembre), el PIB de la construcción a precios constantes cayó un -0,3% respecto al mismo período de 2022. El valor agregado de la Construcción se redujo a un -8,0%, de la misma forma se evidencia una baja del -15% en el valor agregado a obras civiles, del -7,1% en actividades especializadas y del -5,0% en el valor agregado de edificaciones. (DANE, 2023)

Variación anual del PIB total, valor agregado construcción y subsectores 2017 referencia	2022 III trimestre	2023 III trimestre
PIB	7,4%	-0,3%
Valor agregado construcción	13,8%	-8,0%
Valor agregado edificaciones¹	20,3%	-5,0%
Valor agregado obras civiles²	1,5%	-15%
Valor agregado actividades especializadas³	15%	-7,1%

Fuente: Elaboración Findeter con información del IEAC del DANE

En términos de empleabilidad, el DANE (DANE, 2023) evidenció que con corte a octubre de 2023, a nivel nacional cerca de 23.082 miles⁴ de personas se encontraban empleadas y la población ocupada en todo el país experimentó un aumento del 2,1%, pasando de 22.606 miles en 2022 a 23.082 miles en 2023, y para el sector de la construcción hubo un aumento del 2,8% en comparación con el mismo período del año anterior, pasando de 1.473 miles de personas ocupadas a 1.514 miles de personas ocupadas en 2023, lo que refleja una recuperación de puestos de trabajo después de las situaciones de orden económico experimentadas en el periodo postpandemia.

En cuanto a la financiación de viviendas, el DANE reporta de manera periódica el boletín técnico "Financiación de vivienda- FIVI", el cual tiene como objeto proporcionar estadísticas

¹ Incluye construcción de edificaciones residenciales y no residenciales.

² Son aquellas relacionadas con la construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil.

³ Las actividades especializadas son aquellas complementarias para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (Alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores).

⁴ El boletín técnico (IEAC) usa el término "miles", lo cual indica que el número debe multiplicarse por 1.000



Código:

Mis
5.1.Pro.01.Fr.05

Fecha:

30/09/2020

Versión:

3

Página:

3 de 23

relacionadas con el número y el valor de las viviendas nuevas y usadas financiadas a través de créditos hipotecarios otorgados por las entidades que financian vivienda a largo plazo en el país (DANE, 2023).

Con respecto al año en mención (2023) se destaca el siguiente comportamiento:

- En el tercer trimestre de 2023 se desembolsaron cinco billones trescientos ochenta y cuatro mil quinientos ochenta y nueve millones de pesos moneda corriente (\$5.384.589.000.000 M/Cte.) de los cuales cuatro billones seiscientos mil millones de pesos moneda corriente (\$4.600.000.000.000 M/Cte.) se destinaron a créditos de vivienda y setecientos ochenta y cuatro mil quinientos ochenta y nueve millones de pesos moneda corriente (\$ 784.589.000.000M/Cte.) fueron para leasing habitacional.
- Desde 2022 hasta 2023, el valor de los desembolsos tuvo una variación negativa de -17,2%, pasando de seis billones quinientos cuatro mil ciento ochenta y cinco millones de pesos moneda corriente (\$6.504.185.000.000 M/Cte.) a cinco billones trescientos ochenta y cuatro mil quinientos ochenta y nueve millones de pesos moneda corriente (\$5.384.589.000.000 M/Cte.).
- Del número de desembolsos para vivienda VIS nueva se identificó una disminución persistente desde el 2021. En ese año se tuvieron 37.520 operaciones de crédito mientras que para el 2023 se tuvieron 35.046 operaciones.
- En el componente de VIS para el año corrido a septiembre de 2023 se desembolsaron 74.387 créditos para compra de vivienda, presentando una variación de -10,4% con respecto al año anterior que tuvo 82.731 desembolsos.
- Se tuvo una variación negativa en el monto de recursos colocados para el año corrido 2023, de -8.5%, pasando de dos billones setecientos sesenta y nueve mil cuatrocientos sesenta y ocho millones de pesos moneda corriente (\$2.769.468.000.000 M/Cte.) en 2022, a dos billones quinientos treinta y cuatro mil ciento diez millones de pesos (\$2.534.110.000.000 M/Cte.) en 2023. (DANE, 2023)

Con la información anteriormente expuesta, se evidencia que 2023 fue un año de contracción para varios indicadores del sector de la construcción y vivienda, lo cual se refleja en el PIB y en el aporte de este sector al país. Por esta razón, desde Findeter, se evaluó el comportamiento de desembolsos realizados para la adquisición de vivienda y para empresas constructoras, encontrando oportunidades para implementar medidas contracíclicas en el sector y aportar en revertir la tendencia negativa de este. En este sentido, con el acompañamiento del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, se estructuró la línea "Compromiso Vivienda Popular", destinada a impulsar el sector de la construcción, apoyar a las familias en la adquisición de vivienda en condiciones favorables e impulsar el mejoramiento de viviendas.

Desempeño del sector constructor y de vivienda en el 2024

En el informe 119 de la Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL, 2024) presenta un análisis de los indicadores del sector de la construcción que se han desarrollado hasta el primer semestre de 2024, en el que se evidencia que aún persisten condiciones desfavorables como bajo crecimiento económico, sumado a caídas en la inversión, deterioros en el mercado laboral y altas tasas de interés, que a pesar de haber tenido una moderación en su aumento, aún siguen siendo altas para las familias que desean obtener una vivienda.

De acuerdo con Camacol, en el primer trimestre del 2024, el sector constructor continúa acumulando 5 trimestres de contracciones consecutivas cerrando con una variación de -2.5% para el primer cuarto de año (CAMACOL, 2024). En lo que respecta al segundo trimestre del 2024 el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) informa que este indicador disminuyó a -2.8%.

La siguiente tabla refleja los indicadores antes señalados:

Trimestres	PIB Nacional	PIB Constructor	PIB edificaciones
2022	7.3%	6.8%	12.3%
1T-2023	2.7%	-3.1%	2.8%
2T-2023	0.3%	-2.7%	4.6%
3T-2023	-0.7%	-8.3%	-5.2%
4T-2023	0.3%	-2.1%	-1.8%
2023	0.6%	-4.1%	-0.04%
1T-2024	0.7%	0.7%	-2.5%
2T-2024	2.1%	2.4%	-2.8%

Fuente: Elaboración propia con datos del DANE-Cuentas Nacionales, CAMACOL

Se puede evidenciar que, a pesar de los esfuerzos realizados para incentivar el sector de la construcción y de la vivienda, los resultados muestran que aún persisten desafíos significativos. Durante el 2023 y lo corrido del 2024, el PIB del sector constructor y la inversión en vivienda han presentado un desempeño negativo en varios trimestres, por lo que resulta de la mayor relevancia continuar con las medidas que permitan revertir la tendencia decreciente observada.

Particularmente, el PIB de edificaciones y la producción residencial ha mostrado caídas importantes, especialmente en el tercer trimestre de 2023, donde se registró un decrecimiento notable del -8.3% en el PIB Constructor. Esto refleja no solo un estancamiento

Código: Mis
5.1.Pro.01.Fr.05

Fecha: 30/09/2020

Versión: 3

Página: 5 de 23

en la actividad, sino también posibles problemas estructurales que están afectando la capacidad de recuperación del sector.

A pesar de una recuperación en el segundo trimestre de 2024, con un crecimiento del 2.4% en el PIB del sector constructor, los indicadores como la inversión en vivienda continúan en terreno negativo, lo que sugiere que los estímulos actuales pueden mejorarse para lograr dinamizar el mercado de manera sostenida. Este comportamiento no solo afecta a la industria de la construcción, sino también a la cadena productiva relacionada, incluyendo proveedores de materiales, servicios asociados y el empleo en el sector, que se ven impactados negativamente por esta desaceleración.

Otra manera de evidenciar las problemáticas del sector es mediante el Censo de Edificaciones (CEED)⁵ del DANE, en el que periódicamente se muestra como la actividad edificadora se está gestando en los diferentes sectores⁶, estableciendo así su composición, evolución y producción. Particularmente, desde el segundo trimestre de 2023, se realizaron revisiones y actualizaciones en campo para verificar el estado de obras suspendidas, especialmente las de menor tamaño que habían estado paralizadas por mucho tiempo, clasificándolas finalmente como obras culminadas o confirmando su continuidad como paralizadas.

Con relación a la producción residencial, se pueden evidenciar las siguientes cifras de avances de construcción relacionadas con la construcción de casas y apartamentos:

Área censada destinada a la construcción de casas (metros cuadrados)

Trimestre	Área total	Área culminada	%	Área en proceso	%	Área paralizada	%
2023-II	5.919.670	736.351	12,44%	2.608.660	44,07%	2.574.659	43,49%
2023-III	5.851.577	719.394	12,29%	2.548.446	43,55%	2.583.737	44,15%
2023-IV	5.557.667	652.643	12,74%	2.342.558	42,15%	2.562.466	46,11%
2024-I	5.403.684	743.524	13,76%	2.174.027	40,23%	2.486.133	46,01%
2024-II	5.270.148	666.164	12,64%	2.218.919	42,10%	2.385.065	45,26%

Fuente: elaborada con cifras del CEED del DANE

⁵ El CEED sigue el proceso de construcción de edificaciones, tanto residenciales como no residenciales, desde la excavación y cimentación hasta su finalización. Durante este seguimiento, pueden ocurrir cambios significativos en los proyectos, como modificaciones en el número de pisos o torres, lo que afecta el área total construida registrada. También se monitorean las obras que se paralizan temporalmente.

⁶ El CEED contempla la medición de áreas en metros cuadrados de apartamentos, casas, oficinas, comercio, bodegas, educación, hoteles, hospitales, administración pública y otros. Asimismo, el censo de edificaciones segmenta la construcción de edificaciones en obras culminadas, obras en proceso y obras paralizadas.

Código: Mis
5.1.Pro.01.Fr.05

Fecha: 30/09/2020

Versión: 3

Página: 6 de 23

Área censada destinada a la construcción de apartamentos (metros cuadrados)

Trimestre	Área total	Área culminada	%	Área en proceso	%	Área paralizada	%
2023-II	28.571.530	2.597.486	9,09%	20.274.332	70,96%	5.699.712	19,95%
2023-III	29.178.311	2.840.807	9,74%	20.515.942	70,31%	5.821.562	19,95%
2023-IV	29.203.285	3.208.146	10,99%	20.045.650	68,64%	5.949.489	20,37%
2024-I	28.819.366	3.003.915	10,42%	19.856.125	68,90%	5.959.326	20,68%
2024-II	28.519.028	2.671.860	9,37%	19.890.874	69,75%	5.956.294	20,89%

Fuente: elaborada con cifras del CEED del DANE

Con la información anterior, se evidencia un aumento en la parálisis de la construcción de viviendas, con un 45% de obras de casas detenidas. Además, la culminación de áreas destinadas a apartamentos disminuyó en un punto porcentual; aunque esta medición abarca todas las edificaciones residenciales sin distinguir entre proyectos VIS o VIP, es bien sabido que los proyectos VIS son los más demandados por las familias colombianas, por lo tanto, la inyección de recursos en condiciones favorables podría reducir la cantidad de proyectos paralizados y aumentar el número de nuevas construcciones de viviendas.

Por todo lo anterior, es crucial intensificar y diversificar las políticas públicas y las estrategias sectoriales para revitalizar el sector, con un enfoque en mejorar el acceso al financiamiento, y fomentar la innovación en la construcción. Además, es esencial promover la inversión en proyectos de infraestructura y VIS y VIP que puedan tener un efecto multiplicador en la economía, ayudando a fortalecer la demanda y así reactivar la dinámica económica de este sector clave.

Identificación de necesidades de vivienda en los territorios

Con la elección de los nuevos mandatarios locales, los gobiernos regionales tienen el deber de presentar el respectivo plan de desarrollo, en los cuales se plasma la hoja de ruta que seguirán en el próximo cuatrienio.

Para la realización de un plan de desarrollo deben establecerse las líneas estratégicas, que corresponden a la primera fase del proceso de formulación, en la que las propuestas de gestión son plasmadas en el programa de gobierno del municipio o departamento, lo cual orientará la gestión y direccionamiento de recursos por los siguientes 4 años, razón por la cual, como insumo principal para la elaboración de los planes de desarrollo se hace un diagnóstico de necesidades en el territorio bajo la medición de indicadores de bienestar y de desarrollo social que se compone de varios sectores como el de vivienda y servicios públicos, educación, salud, cultura, deporte y minas y energía.

Código: Mis
5.1.Pro.01.Fr.05

Fecha: 30/09/2020

Versión: 3

Página: 7 de 23

Con relación al sector de vivienda, el Departamento Nacional de Planeación establece la medición de indicadores en cuanto a hogares sin alcantarillado, hogares sin acueducto, déficit habitacional en cabecera y déficit habitacional en el resto del territorio, los cuales son fundamentales para evaluar el desarrollo social de cada región. Esto se refleja en la medición de brechas del Sistema de Planeación Territorial (SisPT)⁷, el cual expone la información a un detalle departamental y municipal.

La tabla presentada a continuación, ofrece una radiografía detallada de las disparidades en el acceso a servicios básicos y vivienda digna en los diferentes departamentos de Colombia. Esta información resulta fundamental para identificar las regiones más vulnerables y diseñar políticas públicas focalizadas. La variabilidad en los indicadores de medición de brecha entre departamentos evidencia la complejidad del problema y la necesidad de implementar estrategias diferenciadas para priorizar las zonas donde se requieren mayores esfuerzos en términos de inversión en infraestructura, programas de vivienda y acceso a servicios públicos, contribuyendo así a reducir las desigualdades sociales y territoriales en el país.

Departamento	Categoría	Medición de brecha	Nivel de intensidad
DEPARTAMENTO DE ATLÁNTICO	1	50,83	medio
DEPARTAMENTO DE CAQUETÁ	4	40,19	medio
DEPARTAMENTO DE CAUCA	3	42,88	medio
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA	ESP	30,77	medio
DEPARTAMENTO DE CHOCÓ	3	61,07	alto
DEPARTAMENTO DE GUAJIRA	4	45,66	medio
DEPARTAMENTO DEL META	1	36,35	medio
DEPARTAMENTO DE NARIÑO	1	36,61	medio
DEPARTAMENTO DE NORTE DE SANTANDER	2	36,79	medio
DEPARTAMENTO DE QUINDÍO	3	16,7	bajo
DEPARTAMENTO DE RISARALDA	2	21,64	bajo
DEPARTAMENTO DE SANTANDER	1	34,9	medio
DEPARTAMENTO DE SUCRE	3	42,75	medio
DEPARTAMENTO DE TOLIMA	2	32,75	medio
DEPARTAMENTO DE PUTUMAYO	4	41,58	medio

⁷ Esta es una herramienta dispuesta para todos los usuarios por el Departamento Nacional de Planeación (DNP) y utilizada como complemento del Kit de Planeación Territorial, en el que, mediante el componente general, se pueden encontrar insumos claves para crear el plan de desarrollo territorial.

**Código:**Mis
5.1.Pro.01.Fr.05**Fecha:**

30/09/2020

Versión:

3

Página:

8 de 23

DEPARTAMENTO DE GUAINÍA	4	66,06	alto
DEPARTAMENTO DE GUAVIARE	4	64,92	alto
DEPARTAMENTO DE VAUPES	4	68,22	alto
DEPARTAMENTO DE VICHADA	4	67,96	alto
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA	ESP	53,74	medio
DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR	1	60,5	medio
DEPARTAMENTO DE BOYACÁ	1	33,69	medio
DEPARTAMENTO DE CALDAS	2	25,07	bajo
DEPARTAMENTO DE CESAR	2	36,34	medio
DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA	1	50,47	medio
DEPARTAMENTO DE HUILA	2	28,6	bajo
DEPARTAMENTO DE MAGDALENA	2	52,29	alto
DEPARTAMENTO DE VALLE DEL CAUCA	ESP	20,99	bajo
DEPARTAMENTO DE ARAUCA	4	48,51	alto
DEPARTAMENTO DE CASANARE	3	37,97	medio
ARCHIPIELAGO DE SAN ANDRÉS	3	69,32	alto
DEPARTAMENTO DE AMAZONAS	4	69,15	alto

Fuente: Elaboración propia con datos del SisPT

La forma de entender el indicador del sector vivienda es mediante la estandarización de las brechas de desigualdad en el acceso a condiciones dignas de vivienda, entre 0 y 100 donde a mayor valor se debe tener una mayor priorización en el gasto social. En ese sentido se pueden evidenciar las siguientes características en este indicador:

- 9 departamentos presentan una alta prioridad y de estos 6 son de categoría 4.
- 18 departamentos tienen un nivel medio de prioridad y dentro de este grupo se evidencia participación de todas las categorías territoriales sin distinción.
- 5 departamentos presentan un nivel de intensidad bajo, con una brecha de desigualdad en acceso a vivienda y condiciones dignas comprendida entre 28.6 y 16.7, siendo el departamento del Quindío la medición de brecha más baja.

De esta medición de brechas se evidencia que los departamentos con mayor categorización, y por ende menores capacidades presupuestales, tienen una mayor brecha en el componente de vivienda. El cierre de brechas en el sector, específicamente la disminución del déficit habitacional tiene un impacto directo y positivo en el mejoramiento de los indicadores de pobreza multidimensional, al atacar varias de sus dimensiones simultáneamente y fortalecer las condiciones para un desarrollo social y económico más equitativo y sostenible. La mejora en el acceso a viviendas dignas y adecuadas no solo eleva la calidad de vida de las familias,



Código:

Mis
5.1.Pro.01.Fr.05

Fecha:

30/09/2020

Versión:

3

Página:

9 de 23

sino que también incide en otros aspectos fundamentales del bienestar, como la salud, la educación y la seguridad.

Cuando se reduce el déficit habitacional, más familias pueden acceder a viviendas con condiciones básicas adecuadas, como agua potable, saneamiento y espacio suficiente, lo que disminuye la vulnerabilidad a enfermedades y mejora el rendimiento escolar de los niños, al proporcionar un entorno más seguro y estable para el estudio. Además, una vivienda segura y estable reduce la incertidumbre y el estrés asociados con la inseguridad habitacional, permitiendo a las personas enfocarse en actividades productivas y en la generación de ingresos.

Desempeño de la línea "Compromiso Vivienda Popular"

Tal como está previsto en la normativa vigente, uno de los objetivos de la línea de crédito a que se está haciendo referencia es beneficiar a las personas naturales para la adquisición de vivienda, mediante condiciones blandas (tasas bajas y plazos amplios) que son complementarios a los beneficios que ofrece el Gobierno nacional, como los subsidios a la tasa y demás beneficios existentes a la fecha.

De acuerdo con el Sistema de Gestión Comercial de Findeter, con corte al 1 de noviembre de 2024, se han desembolsado recursos de crédito para la adquisición de vivienda VIS y/o VIP por valor de trescientos noventa y seis mil cuatrocientos veintidós millones trescientos noventa y ocho mil trescientos cuarenta y dos pesos moneda corriente (\$396.422.398.342 M/Cte.), beneficiando a cerca de 8.230 familias.

De otro lado, en lo que respecta al enfoque de capital de trabajo y sustitución de deuda para empresas constructoras beneficiarias de la línea de crédito, a la misma fecha de corte, se han desembolsado cuatrocientos noventa y cuatro mil ochocientos cincuenta y cuatro millones quinientos cincuenta y un mil ciento diecinueve pesos moneda corriente (\$494.854.551.119 M/Cte.), que han contribuido con la reactivación de cadenas productivas alrededor del sector construcción, como por ejemplo la adquisición de material de obra, alquiler de maquinaria especializada y pago de nómina.

Así las cosas, con corte a la fecha en mención, el total desembolsado a través de la línea de crédito "Compromiso Vivienda Popular" fue de ochocientos noventa y un mil doscientos setenta y seis millones novecientos cuarenta y nueve mil cuatrocientos sesenta y un pesos (\$ 891.276.949.461 M/Cte.) y se estima que los recursos remanentes sean colocados antes de finalizar el año, ya que se tienen operaciones en estudio de crédito por el saldo de la línea.

Código: Mis
5.1.Pro.01.Fr.05

Fecha: 30/09/2020

Versión: 3

Página: 10 de 23

Por lo tanto, se hace necesario adicionar recursos a la línea de crédito⁸, que permitan la continuidad en las actividades de adquisición de vivienda y el fortalecimiento del sector constructor por medio de recursos de liquidez y sustitución de deuda, teniendo en cuenta que dichas necesidades son persistentes para las constructoras, de acuerdo con la demanda de recursos encontrada por Findeter y que de acuerdo con la información primaria obtenida por su fuerza comercial, con corte al 25 de septiembre de 2024, se ha podido establecer una necesidad de recursos estimada en cerca de un billón de pesos, monto que, una vez implementado el producto financiero por parte de Findeter, tiende a aumentar.

Esta demanda esta discriminada de la siguiente manera:

Uso	Monto solicitado
Inversión en adquisición de vivienda	\$350.000.000.000
Capital de Trabajo constructoras	\$477.579.000.000
Sustitución de Deuda constructoras	\$145.869.000.000
Total general	\$973.448.000.000

Fuente: Elaboración de Findeter con datos de inteligencia de negocios de Findeter

Sumado a la demanda identificada por Findeter, el análisis realizado por la Superintendencia Financiera de Colombia de lo corrido del año 2024 (desde el 5 de enero hasta el 25 de octubre de 2024) sobre la colocación de créditos para personas que adquieren VIS, señala que en este lapso se han desembolsado cerca de ocho billones trecientos setenta mil millones de pesos moneda corriente (\$8.370.000.000.000 M/Cte.) en 104.438 operaciones con una tasa promedio de 13,24% efectivo anual (E.A.)⁹ En este contexto, se presenta la oportunidad de apoyar a las familias con una mejora en la tasa de interés, dado que la línea de crédito de Findeter ofrece una tasa de 6.3% E.A.

⁸ Sin que esta adición de recursos implique un cambio de las condiciones establecidas en el decreto 0263 de 2024 para quienes ya han sido beneficiarios de desembolsos a través de la línea "Compromiso Vivienda Popular"

⁹ Ver Superintendencia Financiera de Colombia. "Tasas y desembolsos por modalidad de crédito".

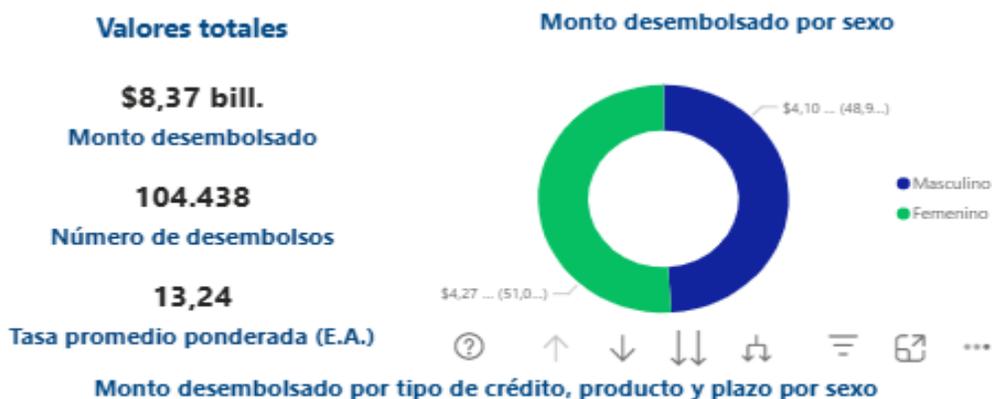
Código: Mis
5.1.Pro.01.Fr.05

Fecha: 30/09/2020

Versión: 3

Página: 11 de 23

Análisis de colocaciones para personas: Vivienda VIS en UVR y pesos corrientes



Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia

Importancia del capital de trabajo en el sector de la construcción

El capital de trabajo¹⁰ es crucial para el buen funcionamiento de cualquier empresa, y esto es especialmente cierto en el sector de la construcción, debido a la naturaleza de los proyectos, que suelen requerir grandes cantidades de dinero para financiar la compra de materiales y la contratación de mano de obra ya que los pagos se realizan a medida que avanza el proyecto, frecuentemente a través de entidades fiduciarias. Por lo tanto, una empresa de construcción que no cuente con suficiente capital de trabajo puede tener dificultades para financiar proyectos y pagar a sus empleados y proveedores a tiempo, lo que puede afectar negativamente su reputación, su capacidad para obtener nuevos contratos y los plazos de entrega de los proyectos a los compradores.

Una administración eficiente del capital de trabajo proporciona un margen de seguridad y contribuye a la generación de valor, mitigando los riesgos financieros y evitando la necesidad de refinanciar en otras etapas del proyecto.

¹⁰ Entendido como los recursos que se tienen disponibles para llevar a cabo las operaciones cotidianas, afecta muchos aspectos del negocio, desde pagar a los empleados y proveedores hasta planificar un crecimiento sostenible a largo plazo. (Bank of America, 2024)



Código:

Mis
5.1.Pro.01.Fr.05

Fecha:

30/09/2020

Versión:

3

Página:

12 de 23

Asimismo, el capital de trabajo permite que el sector de la construcción genere desarrollo económico en el país debido a la gran cantidad de actores que intervienen y se benefician de él. Algunos de los elementos que hacen del sector de la construcción un pilar económico son:

- **Generación de empleo directo e indirecto:** Contribuye a reducir la tasa de desempleo y mejorar la calidad de vida.
- **Contribución al PIB:** La construcción de infraestructuras y edificaciones implica una gran cantidad de recursos financieros y materiales, lo que se traduce en un importante aporte a la economía.
- **Modernización y desarrollo urbano:** La construcción de nuevas infraestructuras y edificaciones mejora la calidad de vida al proporcionar acceso a servicios básicos como agua potable, electricidad y transporte.

1.2 Razones de Oportunidad y Conveniencia que Justifican su Expedición

Con el propósito de seguir contribuyendo con la consolidación de programas de vivienda de interés social y prioritario que le den soluciones habitacionales a cientos de familias que dependen de la economía popular, así como generar dinamismo en el sector de la construcción para la reactivación del mismo y la generación de empleo, Findeter como socio estratégico del Gobierno nacional pretende adicionar recursos a la línea de crédito con tasa compensada destinada a 1) adquisición, mejoramiento y autoconstrucción de vivienda nueva para personas naturales a través de intermediarios financieros; 2) capital de trabajo y sustitución de deuda para la construcción de proyectos de vivienda VIS y VIP a constructoras que desarrollen este tipo de viviendas y 3) capital de trabajo para realizar programas de mejoramiento de vivienda VIS y VIP a organizaciones populares, empresas y otros actores interesados en ejecutar programas Gubernamentales del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

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



Código:

Mis
5.1.Pro.01.Fr.05

Fecha:

30/09/2020

Versión:

3

Página:

13 de 23

Realizar mejoras en el interior¹¹ y en el exterior¹² de una vivienda tiene un impacto significativo en la calidad de vida de las familias y las personas beneficiadas. Estas mejoras crean un entorno hogareño más favorable, brindando condiciones óptimas para el descanso y una mayor resiliencia frente a eventos climáticos adversos, proporcionando tranquilidad, mejores condiciones de salubridad y un entorno favorable para los ocupantes. Además, estas mejoras también aumentan el valor comercial y catastral de la propiedad, ya que una vez realizadas, la vivienda se valorizaría y podría tener un mayor precio de venta.

Es importante destacar que, según la Encuesta de Calidad de Vida realizada en 2023 por el DANE, se estima que en Colombia existen 387.923 hogares urbanos propietarios en déficit cualitativo de vivienda¹³, que cuentan con ingresos entre 1 y 4 salarios mínimos mensuales, lo que representa una oportunidad significativa para enfocar recursos financieros hacia la mejora de viviendas existentes. En consecuencia, se propone ampliar la línea de crédito de redescuento con tasa compensada para que las personas naturales puedan no solo adquirir o autoconstruir, sino también realizar mejoramientos en viviendas VIS y/o VIP. Esta propuesta permitirá canalizar recursos del sistema financiero a los hogares que cuentan con condiciones habitacionales deficientes, eliminando barreras de acceso al crédito para hogares más vulnerables y ofreciendo tasas de interés inferiores a la que encontrarían en el mercado, especialmente para los sectores de bajos ingresos, que enfrentan mayores dificultades para acceder al crédito formal.

Asimismo, esta iniciativa se encuentra alineada con los objetivos del Pacto por el Crédito, que busca facilitar el acceso al financiamiento para sectores estratégicos, incluyendo vivienda e infraestructura, mediante la colaboración entre el sector público y privado. La ampliación de esta línea propenderá para que personas naturales puedan beneficiarse de créditos accesibles, promoviendo la democratización del crédito y fomentando el desarrollo regional y urbano.

Aunado a lo anterior, el mejoramiento barrial es una oportunidad de desarrollo, no solamente de la comunidad que se vea impactada, sino que también puede ser una oportunidad de negocio para los actores de la economía popular, principalmente las organizaciones de la acción comunal que pueden ser ejecutoras de este tipo de proyectos, con los cuales se busca mejorar la calidad de los barrios y unidades residenciales de las familias que tengan deficiencias habitacionales.

¹¹ Como pañetes, pisos, enchapes y construcción de áreas adicionales.

¹² Como fachadas y adoquines.

¹³ Es decir, se trata de viviendas que presentan deficiencias no estructurales que pueden ser mejoradas, tales como carencia de baños o cocina, construcción en materiales provisionales como latas, tela asfáltica o madera de desecho o hacinamiento crítico.



Código:

Mis
5.1.Pro.01.Fr.05

Fecha:

30/09/2020

Versión:

3

Página:

14 de 23

Adicionalmente, los proyectos VIS y VIP, al estar inscritos en el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y ser avalados por este, se ven exentos de obtener un estudio de viabilidad adicional para que puedan acceder a los recursos de crédito con tasa compensada por parte de los constructores.

Por otra parte, dado que dicho Ministerio ya ha evaluado y aprobado la factibilidad y pertinencia de estos proyectos como VIS y VIP, aquellas personas naturales que quieran adquirir estos tipos de vivienda a través de intermediarios financieros autorizados para redescantar con Findeter, no requerirán de viabilidad para el desembolso.

Aunado a lo anterior y considerando que la continuación con la reactivación del sector de la construcción es crucial para impulsar la economía y generar empleo en el país, así como el hecho de que las dinámicas económicas han afectado significativamente a este sector, otorgar créditos de capital de trabajo y sustitución de deuda a los constructores de VIS y VIP puede ser una medida efectiva para reactivar la actividad económica en este ámbito, mejorar la competitividad y promover más soluciones de vivienda que mejoren los indicadores de déficit habitacional, por lo que con la línea de crédito en comento se ofrecerá financiamiento para capital de trabajo para empresas constructoras que necesiten solventar pasivos, permitiéndoles liberar caja para el desarrollo de proyectos VIS y VIP.

Adicionalmente, otorgar créditos de capital de trabajo y sustitución de deuda a estas empresas fomentará la inversión en tecnología y mejoras en los procesos de construcción, lo que a su vez puede aumentar la productividad y la calidad de las viviendas, beneficiando no solo a los constructores sino a los futuros propietarios de estas viviendas.

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

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

En lo relacionado con el sector de la vivienda, el Plan Nacional de Desarrollo (PND) "Colombia, Potencia Mundial de la Vida", ha venido ejecutando políticas públicas impulsadas desde el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Estas políticas se plasman en programas como Cambia Mi Casa, el cual pretende mejorar las condiciones de habitabilidad de las familias que



Código:

Mis
5.1.Pro.01.Fr.05

Fecha:

30/09/2020

Versión:

3

Página:

15 de 23

vivan en viviendas precarias¹⁴. Asimismo, dicho Ministerio continúa con los programas de subsidio como Mi Casa Ya y Vivienda Rural, que entregan recursos a hogares con ingresos totales menores a 4 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV) que se encuentren en zonas urbanas y rurales, según corresponda.

Por su parte, desde el eje transformacional 5 del PND "Convergencia regional", se hace énfasis en el proceso de reducción de brechas sociales y económicas entre hogares y regiones en el país, que se logra al garantizar un acceso adecuado a oportunidades, bienes y servicios. Allí se establecieron entre otras, las siguientes ideas clave:

"1. Hoy no se garantiza de manera equitativa el acceso a oportunidades, y la provisión de bienes y servicios públicos. Son notorias las brechas territoriales y socioeconómicas que fragmentan el tejido social. Avanzar hacia la convergencia regional fortalecerá los vínculos entre los territorios, el Estado y los ciudadanos.

(...)

5. La exclusión y deterioro del capital social ha impedido que las comunidades se conviertan en agentes promotores de su propio desarrollo. Se pondrán en marcha políticas públicas para recuperar la confianza entre las personas, a partir del diálogo, la memoria y la reconciliación, el acceso efectivo de las víctimas del conflicto a las medidas de reparación integral, y la integración de personas que dejan las armas y se incorporan a la vida civil. Se apostará por la integración socioeconómica y el cierre de brechas entre migrantes, el retorno seguro de colombianos en el exterior y la adecuada atención de estos en el extranjero."

Por lo dicho anteriormente, el Gobierno propone el catalizador: *Territorios más humanos: hábitat integral*, según el cual "[s]e promoverá el acceso a soluciones habitacionales y entornos dignos, que consideren enfoques diferenciales y prioricen los territorios históricamente marginados y la ciudad de origen informal, para su transformación en territorios de paz. Así mismo, se facilitará el acceso a bienes y servicios y espacios públicos de calidad, con criterios de adecuación cultural, sostenibilidad económica y ambiental, adaptación y mitigación del cambio climático, equidad, participación comunitaria y reconstrucción del tejido social.". Dentro de dicho catalizador se invita al sector financiero a buscar soluciones que promuevan la oferta crediticia a la población de bajos recursos.

¹⁴ Son aquellas que presentan deficiencias en pisos, techos, baños y cocinas, entre otras carencias de infraestructura que afectan la salud y la calidad de vida de los hogares (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2024).



Código:	Mis 5.1.Pro.01.Fr.05
----------------	-------------------------

Fecha:	30/09/2020
---------------	------------

Versión:	3
-----------------	---

Página:	16 de 23
----------------	----------

De otro lado, el catalizador denominado “*Democratización del crédito para acceder a soluciones habitacionales*”, indica que “[s]e fortalecerá la banca de vivienda y se promoverán figuras que mejoren el acceso al crédito de los hogares y de las formas asociativas, que tradicionalmente se han excluido del mercado financiero formal. Estos recursos se pueden utilizar para la adquisición, autoconstrucción o mejoramiento de vivienda. Se fortalecerá el uso de los esquemas de ahorro voluntario, líneas de crédito con tasas preferenciales o de redescuento, otorgamiento de coberturas y garantías crediticias y participación de nuevas entidades financieras. Se promoverá la concurrencia de recursos para lograr el cierre financiero de los hogares.”

En ese sentido, para dar cumplimiento con este catalizador, desde septiembre de 2023 el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. - Findeter y el Fondo Nacional de Ahorro - FNA han trabajado para colocar recursos de crédito que fomenten el acceso a soluciones de Vivienda de Interés Social y Prioritario e incentiven el sector Constructor. Findeter en suma con el FNA dispusieron de 2.5 billones de pesos para contribuir a este propósito; sin embargo, se debe seguir con los esfuerzos para continuar impulsando el acceso a la vivienda a cientos de familias que buscan mejorar sus condiciones de vida mediante una casa propia o el mejoramiento de la que tienen.

Finalmente, y en aras de apoyar en los esfuerzos que se realizan alrededor del *Pacto por el crédito*, desde Findeter se modificó el primer enfoque de la línea de crédito, incluyendo la posibilidad de que las personas naturales financien el mejoramiento de sus viviendas VIS y/o VIP, impulsando el cumplimiento del catalizador en comento, promoviendo figuras que mejoren el acceso a recursos para el mejoramiento de vivienda individual.

Con esto, no solo se contribuye a la reducción del déficit habitacional —que se encuentra en 28.9% a nivel nacional, según el boletín de la Encuesta de Calidad de Vida (ECV) del DANE del 24 de abril de 2024—, sino que también se fomentan las economías de barrio, generando nuevas dinámicas entre propietarios y negocios locales que provean de suministros para la construcción, así como servicios especializados que generen los mejoramientos requeridos por las familias para optimizar las condiciones de vida.

Condiciones financieras

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

Uso	Adquisición de vivienda nueva VIS o VIP,	Capital de Trabajo en la ejecución de	Capital de Trabajo y sustitución de deuda a
------------	--	---------------------------------------	---

Código: Mis
5.1.Pro.01.Fr.05

Fecha: 30/09/2020

Versión: 3

Página: 17 de 23

	autoconstrucción y <u>mejoramiento</u> de vivienda VIS y/o VIP	Programas de Mejoramiento de Vivienda VIS y VIP	Constructoras que desarrollen Viviendas VIS y VIP
Plazo	Hasta 20 años	Hasta 6 meses	Hasta 5 años
Periodo de Gracia	No aplica	No aplica	Hasta 1 año de gracia a capital
Tasa de interés	<p>Tasa Fija 6.3% E.A.</p> <p>Para tasa en UVR o IPC se determinará periódicamente de acuerdo con la demanda.</p> <p>Las condiciones financieras tendrán una vigencia de plazo y monto dada en el momento de la cotización. Findeter divulgará entre los intermediarios la existencia y condiciones de la presente línea para que tengan información clara y precisa de cara a las operaciones que los intermediarios podrían llegar a redescantar, a través de la línea propuesta.</p>	Tasa Fija 6.3% E.A.	<p>IBR-3% M.V.</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>IBR -2.5% M.V.</p> <p>Para 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>
Beneficiarios	Personas naturales interesadas en adquirir vivienda nueva VIS o VIP, autoconstruir o hacer mejoramiento a vivienda VIS y/o VIP (urbano o rural)	Organizaciones populares, empresas y otros actores interesados en ejecutar programas Gubernamentales del Ministerio de Vivienda,	Constructoras que desarrollen VIS y VIP (urbano y rural)

Código: Mis
5.1.Pro.01.Fr.05

Fecha: 30/09/2020

Versión: 3

Página: 18 de 23

	Ciudad y Territorio de mejoramiento de vivienda VIS y/o VIP (urbano y rural)
Monto inicial de la línea	Hasta un billón de pesos moneda corriente (\$ 1.000.000.000.000 M/Cte.)
Monto adicional	Hasta un billón de pesos moneda corriente (\$ 1.000.000.000.000 M/Cte.)
Total línea	Hasta dos billones de pesos moneda corriente (\$2.000.000.000.000 M/Cte.)
Vigencia	Hasta agotar recursos

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

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

2. AMBITO DE APLICACIÓN Y SUJETOS A QUIENES VA DIRIGIDO

Podrán ser beneficiarios de la línea de redescuento con tasa compensada las personas naturales interesadas en adquirir vivienda nueva VIS o VIP, autoconstruir o hacer mejoramiento a vivienda VIS y/o VIP (urbano y rural); las organizaciones populares, 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 que desarrollen VIS y VIP.

Código: Mis
5.1.Pro.01.Fr.05

Fecha: 30/09/2020

Versión: 3

Página: 19 de 23

3. VIABILIDAD JURÍDICA

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

El Presidente de la República cuenta con las facultades constitucionales y legales, en especial, las que le confieren el numeral 25 del artículo 189 de la Constitución Política y el párrafo del literal b) del numeral 3º del artículo 270 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

Por su parte, 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, Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público.

Finalmente, el presente proyecto de decreto 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

Los artículos 2.6.7.14.2., 2.6.7.14.4. y 2.6.7.14.5. y el inciso segundo 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, que se pretenden modificar se encuentran vigentes.

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

Se modifican los artículos 2.6.7.14.2., 2.6.7.14.4. y 2.6.7.14.5 y el inciso segundo 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, para adicionar recursos por valor de un billón de pesos moneda corriente (\$1.000.000.000.000 M/Cte.) a la línea de redescuento con tasa compensada de la Financiera de Desarrollo Territorial S.A.- FINDETER destinada a promover la Vivienda de Interés Social-VIS y Prioritario -VIP para el Desarrollo Regional (Urbano y Rural), adicionar un uso al primer enfoque de la línea de crédito y precisar el origen de los recursos para la compensación de la tasa para la vigencia 2025.

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

Código: Mis
5.1.Pro.01.Fr.05

Fecha: 30/09/2020

Versión: 3

Página: 20 de 23

3.5 Circunstancias jurídicas adicionales

La adición de recursos en la actual línea fue autorizada por la Junta Directiva de FINDETER, tal como consta en el acta 431 del 27 de agosto de 2024. En dicha sesión de Junta se aprobó por unanimidad la adición al monto de la Línea de Redescuento con Tasa Compensada denominada Compromiso Vivienda Popular con destino a irrigar recursos de capital de trabajo e inversión para vivienda VIS y VIP, dejando las demás condiciones iguales.

Por otra parte, en la sesión 433 del 31 de octubre de 2024, la Junta Directiva aprobó por unanimidad la modificación al uso del primer componente de la Línea de Redescuento con Tasa Compensada Compromiso Vivienda Popular, incluyendo el mejoramiento de vivienda para las personas naturales y de esta manera, alinearlos con el Pacto por el Crédito.

Por estas circunstancias esta línea de crédito cuenta con dos aprobaciones de Junta, que son complementarias entre sí y ninguna sustituye a la otra.

JUSTIFICACIÓN PARA PUBLICAR EL PROYECTO DE DECRETO POR UN TÉRMINO MENOR A QUINCE (15) DÍAS CALENDARIO

La publicación del presente proyecto de decreto será por un término de cinco (5) días calendario, en concordancia con lo establecido en el inciso segundo del artículo 2.1.2.1.14. del Decreto 1081 de 2015, en atención para apoyar uno de los 7 ejes del "Pacto por el Crédito": la vivienda.

Como se ha indicado previamente, esta línea de crédito seguirá permitiendo el acceso a recursos de crédito para las familias colombianas y las organizaciones de la economía popular en unas condiciones financieras blandas que generan unas cuotas mensuales muy favorables para su economía.

Adicionalmente, se apalanca la reactivación económica que el Gobierno está impulsando en todos los sectores. Particularmente con estos recursos, se busca fomentar la reactivación económica, mediante la generación de vivienda nueva, generación de empleo, así como la mejora en la calidad de vida de las familias que padecen condiciones precarias de habitat.

4. IMPACTO ECONÓMICO

El acceso a la línea de crédito de redescuento con tasa compensada permitirá:

Código: Mis
5.1.Pro.01.Fr.05

Fecha: 30/09/2020

Versión: 3

Página: 21 de 23

- **Aumentar la compra de viviendas:** Condiciones crediticias favorables hacen que más personas puedan acceder a la financiación necesaria para adquirir viviendas, incrementando la demanda en el mercado inmobiliario.
- **Reducir el déficit habitacional:** Al facilitar el acceso a la vivienda, se contribuye al cierre de brechas en la disponibilidad de viviendas, lo que impacta positivamente en los indicadores sociales y económicos, como la reducción de la pobreza multidimensional.
- **Mayor liquidez para constructoras que desarrollan VIS y VIP:** 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 en el ramo de VIS y VIP.
- **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.
- **Dinamizar 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.
- **Fomentar 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.
- **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.

Asimismo, el incluir el uso de mejoramiento de VIS y VIP para personas naturales en la línea de crédito "Compromiso Vivienda Popular" tiene un impacto económico significativo, pues al permitir que los hogares accedan a financiamiento:



Código:

Mis
5.1.Pro.01.Fr.05

Fecha:

30/09/2020

Versión:

3

Página:

22 de 23

- Facilita la realización de mejoras en sus viviendas actuales, lo que no solo eleva la calidad de vida de los beneficiarios, sino que también actúa como un catalizador para el sector de la construcción y la economía local en general.
- Permite la contratación de mano de obra especializada para las adecuaciones que el beneficiario requiera.
- Fomenta el comercio de barrio mediante la compra de material de construcción (pisos, cemento, pinturas, baldosas, puertas etc.) que está disponible en ferreterías y comercios locales.
- Aumenta valor de las propiedades, beneficiando tanto a propietarios como al mercado inmobiliario local.

5. VIABILIDAD O DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

Para la vigencia fiscal 2024, los recursos para subsidiar la tasa de interés se encuentran provisionados en el Decreto 2295 del 29 de diciembre de 2023, por el cual se liquidó el Presupuesto General de la Nación para dicha vigencia, donde se asignaron recursos por el orden de cuatrocientos noventa y seis mil ciento treinta y ocho millones de pesos (\$496.138.000.000) 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".

Para la vigencia fiscal 2025, se consideraron recursos a ser incluidos en el Presupuesto General de la Nación, por valor de seiscientos cincuenta y siete mil ciento noventa y dos millones trescientos cuarenta y tres mil trescientos cuarenta pesos (\$657.192.343.340) 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 utilizará proporcionalmente el monto correspondiente para compensar la tasa de interés de los desembolsos que se generen en la vigencia señalada.

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

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

(Si se requiere)

No aplica

Código: Mis
5.1.Pro.01.Fr.05

Fecha: 30/09/2020

Versión: 3

Página: 23 de 23

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

No aplica

ANEXOS:

Certificación de cumplimiento de requisitos de consulta, publicidad y de incorporación en la agenda regulatoria <i>(Firmada por el servidor público competente -entidad originadora)</i>	<i>(Marque con una x)</i>
Concepto(s) de Ministerio de Comercio, Industria y Turismo <i>(Cuando se trate de un proyecto de reglamento técnico o de procedimientos de evaluación de conformidad)</i>	<i>(Marque con una x)</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 Análisis de riesgos y sostenibilidad financiera Certificación de montos desembolsados de la línea actual	X



CARLOS ANDRÉS QUINTERO ORTIZ

Director Jurídico
Findeter

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

ANÁLISIS FINANCIERO E IMPACTO EN LA GESTIÓN DE RIESGOS Y 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 cada una de las líneas objeto del análisis, previendo un escenario ácido de colocación en el cual se desembolsan la totalidad de los recursos desde el momento cero, evidenciándose los siguientes resultados:

- **Línea de Crédito Directo con Tasa Compensada denominada Compromiso Reactivación Colombia Tramo II**

Adición de recursos de la línea Reactivación Colombia Tramo II, incrementando el monto hasta por \$2.4 billones para un total de hasta \$6.35 billones. Con esta ampliación se apalancará la implementación de los planes de desarrollo de las entidades territoriales, lo cual permite:

1. La reactivación económica desde los territorios
2. Promover la sostenibilidad y resiliencia territorial
3. Equidad en el acceso a los recursos

Cuadro 1. Desagregación subsidio

Compromiso Reactivación Tramo II	
Monto	2,400,000,000,000
Tasa (min)	IBR +1,1% 1M
Plazo	10
Gracia	3
Subsidio Total	
615,599,999,999	
Año 1	91,200,000,000
Año 2	91,200,000,000
Año 3	91,200,000,000
Año 4	87,942,857,143
Año 5	74,914,285,715
Año 6	61,885,714,285
Año 7	48,857,142,857
Año 8	35,828,571,429
Año 9	22,799,999,999
Año 10	9,771,428,571

Fuente: Vicepresidencia Comercial y Planeación Findeter.

- **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 \$1.3 billones con la adición de recursos quedaría hasta por \$2.3 billones.

De acuerdo con el pipeline identificado por la fuerza comercial de Findeter, se encontraron necesidades de financiación para el sector de energía por COP 2.2 billones adicionales al saldo actual de la línea.

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 2. Desagregación subsidio

Eficiencia Energética	
Monto	1,000,000,000,000
Tasa (min)	IBR -2,0% 1M
Plazo	10
Gracia	2
Subsidio Total	428,958,333,333
Año 1	71,000,000,000
Año 2	71,000,000,000
Año 3	66,932,291,667
Año 4	58,057,291,667
Año 5	49,182,291,667
Año 6	40,307,291,667
Año 7	31,432,291,667
Año 8	22,557,291,667
Año 9	13,682,291,667
Año 10	4,807,291,667

Fuente: Vicepresidencia Comercial y Planeación Findeter.

- **Línea de Crédito con Tasa Compensada denominada Movilidad para el Bienestar Social**

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 3. Desagregación subsidio

Movilidad para el Bienestar	
Monto	500,000,000,000
Tasa (mín)	IBR -2,0% 1M
Plazo	12
Gracia	2
Subsidio Total	255,260,416,667

Año 1	36,250,000,000
Año 2	36,250,000,000
Año 3	34,588,541,667
Año 4	30,963,541,667
Año 5	27,338,541,667
Año 6	23,713,541,667
Año 7	20,088,541,667
Año 8	16,463,541,667
Año 9	12,838,541,667
Año 10	9,213,541,667
Año 11	5,588,541,667
Año 12	1,963,541,667

Fuente: Vicepresidencia Comercial y Planeación Findeter.

- **Línea de Crédito de Redescuento con Tasa Compensada denominada Turismo para el Desarrollo Territorial**

Creación de la Línea de Crédito de Redescuento con Tasa Compensada dirigida a:

1. Apalancar la transformación productiva del turismo contenida en los ejes transformacionales 4 y 5 del Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 y en los Planes de Desarrollo Territorial.
2. Contribuir con la tendencia creciente del sector turismo
3. Contribuir a la reactivación económica desde los territorios mediante la promoción del turismo sostenible y las cadenas productivas asociadas a este.

Cuadro 4. Desagregación subsidio

Turismo Desarrollo Regional	
Monto	200,000,000,000
Tasa (mín)	IBR -2,0% 1M
Plazo	5
Gracia	2
Subsidio Total	45,687,500,000
Año 1	12,900,000,000
Año 2	12,900,000,000
Año 3	10,929,166,667
Año 4	6,629,166,667
Año 5	2,329,166,667

Fuente: Vicepresidencia Comercial y Planeación Findeter.

- **Línea de Crédito Directo de Opción Tarifaria**

Adición por \$ 1 billón para un monto total de la línea de hasta \$ 2 billones de pesos, para capital de trabajo y liquidez, dirigido a empresas de distribución y comercialización de energía eléctrica de naturaleza oficial, mixta y/o privada que hayan aplicado a la opción tarifaria regulatoria establecida por la Comisión de Regulación de Energía y Gas – CREG y con una vigencia hasta agotar recursos.

Cuadro 5. Desagregación subsidio

Opción Tarifaria Tramo II	
Monto	1,000,000,000,000
Tasa (mín)	IBR + 2% 1M
Plazo	10
Gracia	1
Subsidio Total	210,583,333,333

Año 1	38,000,000,000
Año 2	36,064,814,815
Año 3	31,842,592,593
Año 4	27,620,370,370
Año 5	23,398,148,148
Año 6	19,175,925,926
Año 7	14,953,703,704
Año 8	10,731,481,481
Año 9	6,509,259,259
Año 10	2,287,037,037

Fuente: Vicepresidencia Comercial y Planeación Findeter.

- **Línea de Crédito con Tasa Compensada Compromiso Salud**

Adición de recursos hasta por \$400.000 millones, para un total de línea de hasta por \$1.327.832 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.
3. 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 6. Desagregación subsidio

Compromiso Salud	
Monto	400,000,000,000
Tasa (mín)	IBR +1,0% 1M
Plazo	5
Gracia	1
Subsidio Total	40,763,200,000
Año 1	13,401,600,000
Año 2	11,866,000,000
Año 3	8,515,600,000
Año 4	5,165,200,000
Año 5	1,814,800,000

Fuente: Vicepresidencia Comercial y Planeación Findeter.

- **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:

1. Apoyar a los propósitos enmarcados en la ley 2294 de 2023 Plan Nacional de Desarrollo y los planes de gobierno de las entidades territoriales.
2. 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 asegurar 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.
3. 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 7. Desagregación subsidio

Patrimonios Autónomos	
Monto	1,900,000,000,000
Tasa (mín)	IBR +1,8% 1M
Plazo	12
Gracia	5
Subsidio Total	641,117,000,000
Año 1	75,057,600,000
Año 2	75,057,600,000
Año 3	75,057,600,000
Año 4	75,057,600,000
Año 5	75,057,600,000
Año 6	70,143,114,285
Año 7	59,420,600,000
Año 8	48,698,085,714
Año 9	37,975,571,429
Año 10	27,253,057,143
Año 11	16,530,542,857
Año 12	5,808,028,572

Fuente: Vicepresidencia Comercial y Planeación Findeter.

- **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 \$2 billones, con la finalidad de:

1. Aportar al cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible.
2. Acompañar a las familias colombianas en su propósito de adquirir vivienda VIS y VIP propia
3. La tendencia a la baja en las tasas de mercado, especialmente en los sectores foco de la política pública.

Cuadro 8. Desagregación subsidio

Vivienda Popular	
Monto	1,000,000,000,000
Tasa (mín)	IBR - 3,0% 1M
Plazo	5
Gracia	1
Subsidio 2024	12,416,666,667
Total	226,604,166,667

Año 1	74,500,000,000
Año 2	65,963,541,667
Año 3	47,338,541,667
Año 4	28,713,541,667
Año 5	10,088,541,667

Fuente: Vicepresidencia Comercial y Planeación Findeter.

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 2024, 2025, 2026 y 2027.

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 2024-2027

	Compromiso Reactivación Tramo II	Patrimonios Autónomos	Opción Tarifaria Tramo II	Eficiencia Energética	Vivienda Popular	Movilidad para el Bienestar	Turismo Desarrollo Regional	Turismo Desarrollo Regional	Compromiso Salud
Monto	2.400.000.000.000	1.900.000.000.000	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	500.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000	400.000.000.000
Tasa (min)	IBR +1,1% 1M	IBR +1,8% 1M	IBR + 2% 1M	IBR -2,0% 1M	IBR - 3,0% 1M	IBR -2,0% 1M	IBR -2,0% 1M	IBR -2,0% 1M	IBR +1,0% 1M
Plazo	10	12	10	10	5	12	5	5	5
Gracia	3	5	1	2	1	2	2	2	1
Proyección 24	\$ 150.000.000.000	\$ 50.000.000.000	\$ 167.000.000.000	\$ 80.000.000.000	\$ 30.000.000.000	\$ 80.000.000.000	\$ 30.000.000.000	\$ 30.000.000.000	\$ 20.000.000.000
Compensación	\$ 1.125.000.000	\$ 164.583.000	\$ 974.166.000	\$ 473.333.000	\$ 186.250.000	\$ 966.666.000	\$ 322.500.000	\$ 322.500.000	\$ 57.500.000
Proyección 25	\$ 720.000.000.000	\$ 380.000.000.000	\$ 300.000.000.000	\$ 800.000.000.000	\$ 900.000.000.000	\$ 100.000.000.000	\$ 40.000.000.000	\$ 40.000.000.000	\$ 380.000.000.000
Compensación	\$ 32.400.000.000	\$ 15.010.000.000	\$ 11.400.000.000	\$ 56.800.000.000	\$ 67.050.000.000	\$ 7.250.000.000	\$ 2.580.000.000	\$ 2.580.000.000	\$ 13.110.000.000
Proyección 26	\$ 720.000.000.000	\$ 380.000.000.000	\$ 300.000.000.000	\$ 120.000.000.000	\$ 70.000.000.000	\$ 100.000.000.000	\$ 40.000.000.000	\$ 40.000.000.000	\$ -
Compensación	\$ 32.400.000.000	\$ 15.010.000.000	\$ 10.819.444.444	\$ 8.520.000.000	\$ 4.617.447.917	\$ 7.250.000.000	\$ 2.580.000.000	\$ 2.580.000.000	\$ -
Proyección 27	\$ 810.000.000.000	\$ 1.090.000.000.000	\$ 233.000.000.000	\$ -	\$ -	\$ 220.000.000.000	\$ 90.000.000.000	\$ 90.000.000.000	\$ -
Compensación	\$ 36.450.000.000	\$ 43.055.000.000	\$ 7.419.324.074	\$ -	\$ -	\$ 15.218.958.333	\$ 4.918.125.000	\$ 4.918.125.000	\$ -

Fuente: Vicepresidencia Comercial Findeter.

Cifras en pesos

Es importante tener presente que los montos de subsidio requeridos para finalizar la vigencia 2024 son menores a los informados en la parte inicial del documento (2 meses de subsidio) 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 2024 por parte del Ministerio de Hacienda y Crédito Público. Esta situación también aplica para las vigencias 2025 a 2027 dado que las compensaciones reales que son remitidas en las cuentas de cobro trimestrales se calculan sobre montos desembolsados.

De igual forma, las líneas objeto de este análisis son de aprobación y no de desembolsos inmediatos, siendo este el principal motivo de porque la ejecución se está previendo hasta el año 2027. En la actualidad se cuentan con expectativas de colocación inmediata de créditos por \$2 billones de pesos asociados a las operaciones sujetas al retanqueo, sin embargo, los desembolsos esperados en el corto plazo son prudenciales, dado que se ha encontrado que los desembolsos toman entre 6 meses y 1 año en ejecutarse desde su aprobación (firma de contratos de empréstito, radicación y tramite de dichos contratos ante Hacienda, radicación ante Contraloría, etc.) y en virtud de que existen otros negocios que nunca llegan a su realización aun estando aprobados.

Conforme lo anterior, se remite el anexo 1 con el Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados proyectados para las vigencias 2024-2027, 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

Objetivo 1: *Generar impactos en el territorio que promuevan el crecimiento económico y social de todas las regiones del país promoviendo una financiación sostenible e incluyente.*

Objetivo 7: *Optimizar la rentabilidad que garantice el crecimiento de nuestra operación.*

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 y \$3,70 billones de pesos 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”.

Para el año 2024 se ha presentado una sobre ejecución de la meta aprobada con corte a septiembre de 2024, alcanzando un resultado de \$3,47 billones respecto a la meta global del año de \$3,25 billones, motivo por el cual se procedió a actualizar a modo interno la proyección de cierre esperando un volumen de colocación cercano a los \$4.48 billones.

Para el año 2027 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 generaran las líneas sujetas 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

Vigencia	Indicadores	
	Utilidad operacional (millones)	ROE antes de Impuestos
Año 2024	160,705	9,74%
Año 2025	85,735	5,04%
Año 2026	98,259	5,58%
Año 2027	113,009	6,18%

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 2024	13.150.669
Año 2025	13.135.334
Año 2026	13.350.008
Año 2027	14.119.725

Fuente: Vicepresidencia de Planeación Findeter.

Impacto en el fondeo de Findeter

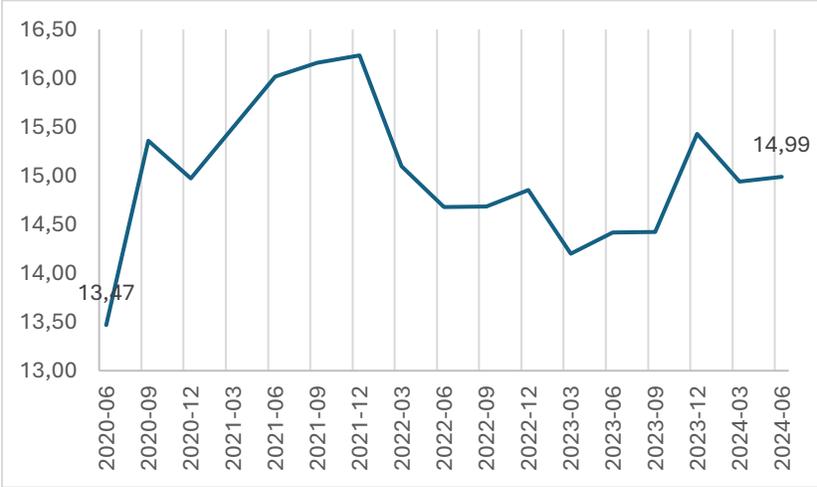
Actualmente, el fondeo de Findeter es indiferente a la distribución de su cartera de crédito. El fondeo, bajo condiciones normales de mercado, principalmente se ve afectado por la fortaleza patrimonial de la entidad, entre otros factores; específicamente, si nos referimos a los establecimientos de crédito, 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%)”¹.

El margen de solvencia de Findeter al 31 de diciembre de 2023 era de 24,18%. En términos relativos, Findeter mantendría su margen de solvencia por encima del promedio actual de

¹ Decreto 2555 de 2010. Por el cual se recogen y reexpiden las normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercado de valores y se dictan otras disposiciones. 15 de julio de 2010. Art. 2.1.1.1.2. Disponible en: <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=40032>.

los establecimientos de crédito (14,99%, para junio de 2024) 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 (2020-2024)

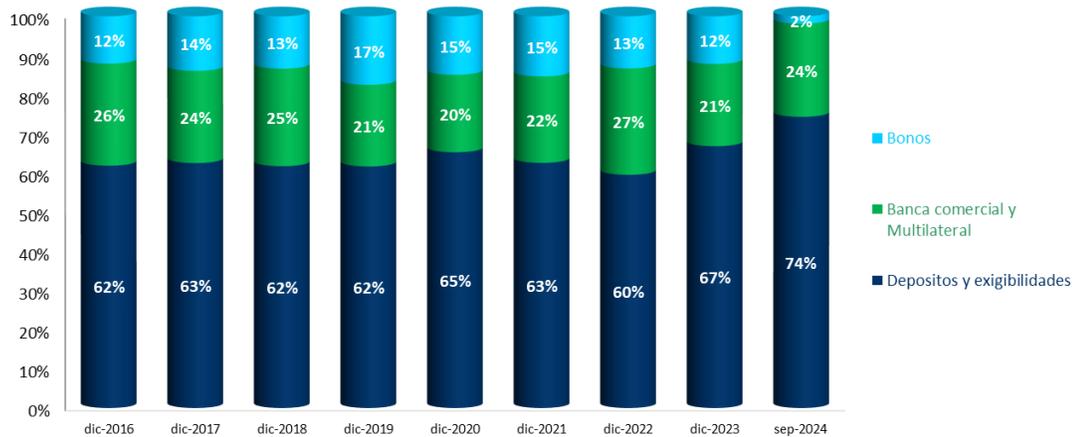


Fuente: Vicepresidencia de Riesgos Findeter

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 74% sobre el total. Le sigue el fondeo a través de la banca comercial y multilateral con un 24% y, finalmente, las emisiones de bonos en distintos mercados con un 2% (Gráfico 2).

Gráfico 2. Composición del fondeo de Findeter



Fuente: Vicepresidencia Financiera Findeter²

Adicionalmente, con la aprobación de la garantía Nación por parte de la Comisión Interparlamentaria de Crédito Público en diciembre de 2023, se espera firmar un crédito con KFW por USD 150 millones de dólares al cierre de 2024. En virtud de lo anterior, los créditos existentes más las nuevas expectativas permitirán contar para 2025 con saldos por desembolsar de los diferentes créditos con banca multilateral por 70 millones de dólares; en la estimación para 2026 y 2027 se establece la suscripción de nuevos créditos como el tramo 4 con el BID y un posible crédito con CAF, conllevando a posibles desembolsos por 114 millones de dólares para 2026 y 84 millones de dólares para 2027.

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.

² Cifras con corte a diciembre de cada año.

En conclusión, 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.

Impacto en gestión de riesgos

Introducción.

Findeter es una Institución Oficial Especial vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, lo que implica que debe cumplir con toda la normatividad asociada a la gestión de riesgos, específicamente a las directrices establecidas en la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995) en su Capítulo XXXI- Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR).

En la implementación de un nuevo producto, servicio, cambio en la planeación estratégica y/o en el plan de negocios establecido, se realiza una evaluación integral sobre los riesgos asociados y sus posibles impactos que puedan afectar la sostenibilidad financiera de la Entidad.

Findeter actualmente tiene dos productos en materia de financiación, estos son: Redescuento y Crédito Directo; en el primero: las operaciones de redescuento se realizan principalmente a través de los establecimientos vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia y la Superintendencia de Economía Solidaria a los cuales Findeter les realiza un análisis y evaluación para identificar su condición financiera, cuantitativa y cualitativa con el fin de asignarles una Valor de Máxima Exposición y de esta manera puedan intermediar recursos con Findeter a través de redescuento dirigiendo los beneficios a los clientes finales apoyando a los sectores público y privado con recursos para capital de trabajo, inversión y sustitución de deuda, y para proyectos que apliquen a los sectores autorizados, y en segundo: las operaciones de Crédito Directo llegan directamente al cliente sin ningún tipo de intermediario y así mismo el análisis se hacen directamente al cliente y están dirigidas a unos tipos de clientes específicos, esto en virtud de las autorizaciones otorgadas a la Financiera, dirigido a los departamentos, municipios y distritos, empresas de distribución y comercialización de energía eléctrica y patrimonios autónomos con características específicas.

Marco de apetito de riesgo - MAR.

Findeter dentro de su Sistema Integral de Administración de Riesgos - SIAR tiene establecido el Marco de Apetito de Riesgos - MAR el cual está compuesto por políticas, metodologías, procedimientos, controles y umbrales y/o límites, todo esto encaminado alineado hacia el control del apetito de riesgos, el cual se traduce en establecer los niveles y tipos de riesgos que la Entidad está dispuesta a asumir para cumplir con el plan de negocio, en este orden de ideas Findeter a partir de su planeación estratégica, los objetivos estratégicos y ejecutadas las etapas de identificación de riesgos, medición y control (con los respectivos procesos responsables), identifica una serie de indicadores relevantes que

permiten monitorear la gestión integral de riesgos, asociados a mediciones y límites en riesgo de crédito, riesgo de mercado, riesgo de liquidez, riesgo LAFT, riesgo operacional, riesgos ambientales y sociales, riesgos de ciberseguridad y seguridad de la información e indicadores normativos como por ejemplo el nivel de solvencia.

Impacto implementación nuevas líneas de financiación o modificación de las existentes.

Con el fin de establecer el impacto que la implementación de una nueva línea y/o modificación de las actuales tienen dentro del Marco de Apetito de Riesgo – MAR, se analizan las condiciones y se proyecta la línea (nueva o modificación) observando cómo influye en los indicadores del MAR y de esa manera como afecta el apetito de riesgo y sus posibles desviaciones alertando sobre estas y su posible impacto en la sostenibilidad financiera de la entidad; es importante mencionar que las proyecciones aquí realizadas pueden tener desviaciones dado aspectos como por ejemplo: la efectiva colocación de las líneas en el tiempo, la acogida de las líneas por parte de los beneficiarios y/o intermediarios, y las condiciones socio-político-económicas del país.

Actualmente, Findeter se encuentra en proceso de trámite de creación de nuevas líneas y/o modificación (RETANQUEO) de las actuales:

Cuadro 13. Información líneas de crédito

Tipo	Línea	Monto	Tasa (mín)	Plazo	Gracia	Portafolio
RETANQUEO	Compromiso Reactivación Tramo II	\$ 2.400.000.000.000	IBR +1,1% 1M	10	3	CD
NUEVA	Patrimonios Autónomos	\$ 1.900.000.000.000	IBR +1,8% 1M	12	5	CD
RETANQUEO	Opción Tarifaria Tramo II	\$ 1.000.000.000.000	IBR + 2% 1M	10	1	CD
RETANQUEO	Eficiencia Energética	\$ 1.000.000.000.000	IBR -2,0% 1M	10	2	RED 95%, CD 5%
RETANQUEO	Vivienda Popular	\$ 1.000.000.000.000	IBR - 3,0% 1M	5	1	RED
NUEVA	Movilidad para el Bienestar	\$ 500.000.000.000	IBR -2,0% 1M	12	2	RED 95%, CD 5%
NUEVA	Turismo Desarrollo Regional	\$ 200.000.000.000	IBR -2,0% 1M	5	2	RED
RETANQUEO	Compromiso Salud	\$ 400.000.000.000	IBR +1,0% 1M	5	1	RED
		\$ 8.400.000.000.000				

Fuente: Vicepresidencia Riesgos Findeter

Dado que todas estas las líneas influyen en los indicadores del MAR y que el mayor impacto se otorga de manera agregada, las proyecciones, análisis e impactos se dan teniendo como base el plan de negocio actual, ajustándolo con todas estas líneas.

A continuación, se presentan los resultados generales del anterior análisis:

Desde el punto de vista de la operación, Findeter desde su creación realiza operaciones de redescuento y desde el año 2020 realiza operaciones de crédito directo para los sujetos de crédito que han sido autorizados por parte del gobierno nacional y que cuentan con la no objeción de la Superintendencia Financiera de Colombia, la constitución de nuevas líneas de crédito es un ejercicio permanente para la Financiera, de tal forma que se cuentan con los procedimientos, políticas y herramientas necesarias para realizar esta labor. Por lo anterior, se analiza la información disponible de las nuevas líneas propuestas y se establece que no se generan nuevos riesgos ni controles dentro de la matriz de riesgos de la entidad,

es decir, el perfil de riesgo de los procesos que se involucran en la creación de estas líneas mantiene su perfil dentro de los niveles de aceptación definidos por la Junta Directiva en el SIAR y el respectivo Marco de Apetito del Riesgo – MAR.

Ahora bien, pasando a los riesgos financieros, la liquidez es un factor muy importante dentro de la gestión de riesgos dado que se debe analizar que se cuente con los recursos necesarios para atender todas las obligaciones y el presupuesto de desembolsos conforme al plan de negocios, en ese orden de ideas dentro de los indicadores del MAR se encuentra el indicador de riesgo de liquidez, en adelante IRL, el cual se encuentra alineado con nuestro plan de contingencia de liquidez.

Los desembolsos totales de estas 8 líneas suman 8,4 billones de pesos, los cuales se proyectan colocar una parte en lo que resta del año 2024, con un plazo promedio de vencimiento cercano a los 8 años. En tal sentido, analizando dichos desembolsos sobre el IRL, la banda superior a los 360 días evidencia una cartera de créditos por recuperar cercana los 24 billones de pesos, lo anterior, incluyendo la cartera que ya se encuentra colocada.

Así mismo, la obtención de los recursos que van a fondear estas operaciones provendrá del mercado público de valores y de créditos con banca comercial y multilateral, los primeros con plazos entre 360 días y 1080 días, y los segundos con plazos superiores a 5 años, se incluyen dentro del IRL como un requerimiento de liquidez neto atado a un flujo contractual dentro de la banda respectiva acorde con los plazos mencionados anteriormente.

Cuadro 14. Modelo Riesgo de Liquidez

Modelo Riesgo de Liquidez									
Millones de \$	DESCRIPCION	SALDO	DÍAS						
			1 a 7	1 a 30	31-60	61-90	91 a 180	181 a 360	360 o más
	DISPONIBLE	1,346,818							
	INVERSIONES ACTIVOS LÍQUIDOS	279,890							
	ACTIVOS LÍQUIDOS NETOS	1,626,707							
	CARTERA DE CRÉDITOS		29,150	252,507	235,019	287,780	851,463	1,485,523	23,625,139
	CDT'S		23,182	838,004	859,625	813,163	1,398,861	3,527,590	8,178,860
	REQUERIMIENTO DE LIQUIDEZ NETO		-6,970	-221,640	-686,495	-536,496	-605,840	-3,917,492	-6,945,758
	INDICADOR DE RIESGO DE LIQUIDEZ		1,619,737	1,405,067	718,573	182,077	-423,762	-4,341,255	2,604,503

Fuente: Vicepresidencia Riesgos Findeter

Se puede apreciar en el cuadro anterior que la última banda tiene un indicador de riesgo de liquidez positivo aun incluyendo los desembolsos de la cartera asociada a estas líneas de crédito, por otro lado, se puede evidenciar como en el rubro de CDT's las obligaciones ascienden a 7 billones aproximadamente.

Se puede concluir que, bajo un escenario normal, el indicador no se vería afectado para dar cumplimiento a las obligaciones en el corto plazo, respecto al largo plazo hace parte de la gestión misma del giro ordinario del negocio buscar recursos continuamente para honrar de forma oportuna las obligaciones adquiridas a través del pasivo de la entidad, toda vez, que en las bandas de 91 a 360 días el indicador se ubica en terreno negativo.

Otro de los indicadores incluidos en el MAR, es el Valor en Riesgo – VaR, no obstante, no se evidencian riesgos asociados al respecto sobre los posibles desembolsos de estas líneas, sin embargo, dentro del plan de apalancamiento de estas operaciones sí podrían derivarse algunos riesgos como: el de tasa de cambio, toda vez que al acudir a la banca multilateral los créditos desembolsados para el fondeo de estas podría estar denominado en alguna divisa que genere este riesgo, sin embargo, se realizarían las coberturas necesarias a través de instrumentos financieros derivados con el fin de mitigar el mismo y dar cumplimiento a la política de cobertura interna fijada por la Junta Directiva.

Ahora bien, dentro los indicadores del MAR asociados al riesgo de Crédito tenemos:

- Calidad de Cartera por Calificación: Cartera mal calificada (B, C, D y E) sobre cartera total.
- Cobertura por Mora: Provisiones de Cartera, sobre Cartera vencida (mora >30 días).
- Concentración Crédito Directo: Cartera de Crédito Directo sobre Cartera Total.

Para proyectar los anteriores indicadores se tomó como base el plan de colocación distribuido entre Redescuento y Crédito Directo.

Cuadro 15. Plan de Colocación

Portafolio	Redescuento	Crédito Directo	Total línea
Compromiso Reactivación Tramo II	\$ -	\$ 2.400.000	\$ 2.400.000
Patrimonios Autónomos	\$ -	\$ 1.900.000	\$ 1.900.000
Opción Tarifaria Tramo II	\$ -	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000
Eficiencia Energética	\$ 950.000	\$ 50.000	\$ 1.000.000
Vivienda Popular	\$ 1.000.000	\$ -	\$ 1.000.000
Movilidad para el Bienestar	\$ 475.000	\$ 25.000	\$ 500.000
Turismo Desarrollo Regional	\$ 200.000	\$ -	\$ 200.000
Compromiso Salud	\$ 400.000	\$ -	\$ 400.000
Total	\$ 3.025.000	\$ 5.375.000	\$ 8.400.000

Fuente: Vicepresidencia Riesgos Findeter

Es importante, realizar esta identificación y distribución en virtud que cada tipo de operación: Redescuento y Crédito Directo, tienen su propio riesgo asociado: en la operación de redescuento el riesgo de crédito para Findeter radica en los intermediarios (asumen cualquier incumplimiento del beneficiario) que en su mayoría son los establecimientos vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia y Superintendencia de Economía Solidaria, cuyas probabilidades de incumplimiento son muy bajas y por otro lado en el crédito directo el riesgo de crédito para Findeter radica en los beneficiarios directos quienes tienen una probabilidad de incumplimiento mayor.

Con la información de las líneas, considerando un plan de desembolsos que abarca desde finales de 2024 hasta diciembre de 2027 se procede a modelar el comportamiento de los indicadores descritos de riesgo de crédito:

Cuadro 16. Indicadores de Riesgo de Crédito

Corte	2024	2025	2026	2027
Calidad por calificación	1,26%	1,18%	1,09%	1,06%
Cobertura por mora	769,24%	996,94%	1191,82%	1310,45%
Concentración CD	30,82%	39,12%	44,48%	51,45%

Fuente: Vicepresidencia Riesgos Findeter

Con los supuestos utilizados, los indicadores de calidad por calificación y el de cobertura de mora permanecen dentro del apetito establecido por JD para cada uno de ellos.

En el indicador de Concentración de la cartera de Crédito se observa que en el corto plazo Findeter se mantiene dentro del apetito, pero, en el largo plazo se evidencia desviación respecto del apetito, para lo cual Findeter ha establecido un monitoreo permanente del comportamiento a los indicadores del MAR con el objetivo de detectar de forma temprana desviaciones y tomar las medidas o correctivos para que estos retornen a los niveles deseados, en el caso de este indicador se podrían tomar medidas tales como: aumentar la colocación en redescuento, ralentizar la colocación de Crédito Directo y/o realizar el análisis del apetito de riesgo en relación al plan de negocio del respectivo año.

Finalmente, modelando y proyectando el indicador de solvencia, el cual refleja el impacto de los diferentes riesgos (crédito, mercado, operacional), tenemos que su comportamiento estimado sería el siguiente:

Cuadro 17. Solvencia

Corte	2024	2025	2026	2027
Solvencia	20,20%	19,51%	19,69%	18,23%

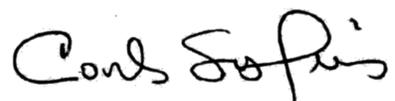
Fuente: Vicepresidencia Riesgos Findeter

Findeter para este indicador tiene un apetito de riesgo de mínimo el 19%, normativamente conforme se mencionó en el capítulo de fondeo el mínimo regulatorio es del 9% y con entidades multilaterales de crédito se tiene acordado no estar por debajo del 12%. Se puede observar que, en los años 2024, 2025 y 2026, se estaría cumpliendo, por otro lado, para el año 2027 estaríamos por debajo de dicho apetito en un nivel del 18.23% sin que ponga en riesgo la sostenibilidad financiera de la Entidad, no obstante, se tomará con las instancias de gobierno corporativas las acciones preventivas para no llegar a niveles por debajo del apetito de riesgo indicado.

En conclusión, los análisis de proyección de estos retanqueos de línea y creación de nuevas líneas de tasa compensada indican que no se tendría un impacto significativo en los indicadores que puedan afectar la sostenibilidad financiera de Findeter, algunos indicadores como el de concentración de cartera de crédito directo muestran escenarios que están por fuera del apetito de riesgo tal como se mencionó, sin embargo, Findeter realiza seguimiento permanente a estos indicadores y en el momento que se generen alertas tempranas se establecerán las acciones necesarias para dar pleno cumplimiento al Marco de Apetito de

Riesgo; estas alertas son elevadas al Comité de Gestión de Riesgo de Crédito, al Comité de Riesgos y GAP y a la Junta Directiva.

Cordialmente,



Carlos Alberto Saad Llinás

Vicepresidente (e)

Vicepresidencia de Planeación

PBX: (601) 623 0311 – 623 0388

www.findeter.gov.co



Bogotá, 8 de noviembre de 2024

Doctora
Paula Alexandra Arboleda Currea
Secretaria General
Ministerio de Hacienda y Crédito Público

Ref. Certificación monto desembolsos Línea de Redescuento “Compromiso Vivienda Popular”

De acuerdo con su solicitud, muy amablemente me permito certificar los desembolsos realizados por la línea de crédito de redescuento “Compromiso Vivienda Popular”, conforme a consulta realizada en el sistema interno de operaciones de crédito **FinanciaNet**.

Las fechas de desembolsos que se toman van del 9 de marzo al 1 de noviembre de 2024:

Para adquisición y autoconstrucción de vivienda VIS y/o VIP se han desembolsado **\$396.422.398.342 (trescientos noventa y seis mil cuatrocientos veintidós millones trescientos noventa y ocho mil trescientos cuarenta y dos pesos MCTE)**.

Para el enfoque de capital de trabajo y sustitución de deuda para empresas constructoras se han desembolsado **\$494.854.551.119 (Cuatrocientos noventa y cuatro mil ochocientos cincuenta y cuatro millones quinientos cincuenta y un mil ciento diecinueve pesos MCTE)**.

Total desembolsos de la línea: \$891.276.949.461 (Ochocientos noventa y un mil doscientos setenta y seis millones novecientos cuarenta y nueve mil cuatrocientos sesenta y un pesos MCTE).

Cordial saludo



Daniel Alberto Sanabria Rojas
Jefe Inteligencia de Negocios
Gerencia de Desarrollo de Producto y Estrategia
PBX: (601) 623 0311 – 623 0388. Extensión 1528
www.findeter.gov.co

