



El futuro es de todos

Gobierno de Colombia

Publicidad e informe de observaciones y respuestas de los proyectos específicos de regulación

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

Datos básicos					
Nombre de la entidad		Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio			
Responsable del proceso		Juan David Ching - Felipe Walter Correa			
Nombre del proyecto de regulación		Decreto "Por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015 en relación con las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo"			
Objetivo del proyecto de regulación		El proyecto busca modificar las condiciones de los créditos de vivienda a largo plazo en lo relacionado con el porcentaje de ingresos máximo que se pueden comprometer en el pago de la cuota mensual			
Fecha de publicación del informe		19/01/2021			
Descripción de la consulta					
Tiempo total de duración de la consulta:		15 días			
Fecha de inicio		14/12/2020			
Fecha de finalización		29/12/2020			
Enlace donde estuvo la consulta pública		https://www.minvivienda.gov.co/tramites-y-servicios/consultas-publicas			
Canales o medios dispuestos para la difusión del proyecto		Página web del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio			
Canales o medios dispuestos para la recepción de comentarios		JChing@minvivienda.gov.co			
Resultados de la consulta					
Número de Total de participantes		3			
Número total de comentarios recibidos		7			
Número de comentarios aceptados		3	%	43%	
Número de comentarios no aceptadas		4	%	57%	
Número total de artículos del proyecto		2			
Número total de artículos del proyecto con comentarios		1	%	50%	
Número total de artículos del proyecto modificados		1	%	100%	
Consolidado de observaciones y respuestas					
No.	Fecha de recepción	Remitente	Observación recibida	Estado	Consideración desde entidad
1	24/12/2020	Camacol	De acuerdo con la memoria justificativa y los ejercicios de formulación socializados por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio ante CAMACOL, en su momento, se observo que era viable incrementar el porcentaje de la cuota por encima del 30%, también para otros segmentos y no solo para la vivienda VIS. Razón por la cual, se considera fundamental analizar la posibilidad de que la redacción propuesta para el incremento del límite para la primera cuota sea general para todos los créditos y nos solo para VIS ya que esto tendría una repercusión positiva no solo en el aumento de hogares que puedan acceder a vivienda, sino que influiría en la reactivación del sector de la construcción con todo lo que ello significa para la economía del país.	No aceptada	La modificación al LTI propuesta mediante este instrumento normativo tiene como objeto facilitar el acceso al crédito por parte de las familias de menores ingresos que son las que adquieren vivienda de interés social, en esa medida, se mantiene la medida solamente para créditos que se destinen a la adquisición de VIS.

2	24/12/2020	Camacol	Adicionalmente, dispone el segundo inciso del literal b del artículo 2.1.10.1 propuesto que "... para el cálculo de este porcentaje se tendrán en cuenta los beneficios a título de subsidio o cobertura de tasa de interés que tengan efecto sobre la cuota a cargo del deudor." Sobre el particular, vale la pena aclarar si el 40% aplica también para hogares que no necesariamente tienen el perfil para ser beneficiarios de subsidios debido a que existen casos que se pueden presentar en los que, por ejemplo, los hogares accedan a un crédito hipotecario VIS con objeto de inversión y no es claro si en estos casos aplicaría esta condición de aumento del límite de la cuota.	No aceptada	Teniendo en consideración los comentarios de la Superintendencia Financiera de Colombia como entidad de vigilancia y control del sector bancario, se elimina del texto del proyecto de decreto la referencia a los subsidios y coberturas.
3	28/12/2021	Asobancaria	El proyecto pretende adicionar el título 10 a la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015. Sin embargo dicho título ya existe por lo que sugerimos revisar la numeración.	Aceptada	Se hace el ajuste
4	28/12/2021	Asobancaria	El literal b) del artículo 2.1.10.1 que se introduciría por virtud del Proyecto de Decreto hace referencia al LTI y dispone, entre otros aspectos, que para el cálculo de este porcentaje se tendrán en cuenta los beneficios a título de subsidio o cobertura de tasa de interés que tengan efecto sobre la cuota a cargo del deudor. Al respecto, se sugiere definir si este porcentaje deberá ser tenido en cuenta por las entidades financieras únicamente al momento de la aprobación del crédito o si también será necesario corroborar que se cumple al momento del desembolso, toda vez que si bien es cierto el solicitante tiene la expectativa de la aprobación del crédito y de ser beneficiario de un subsidio, esta situación al momento del desembolso o incluso durante el proceso de legalización del crédito puede variar por el incumplimiento de alguna de las condiciones para acceder a los mismos. En efecto, las entidades financieras evalúan la capacidad financiera del solicitante teniendo en cuenta los soportes e información económica que se aporta al momento de la solicitud de viabilidad, sin embargo, la información respecto de los subsidios otorgados por el Gobierno Nacional solo es conocida posteriormente, en el proceso de legalización. Igualmente, se sugiere tener en presente la situación de aquellas familias cuyos ingresos	Aceptada	Teniendo en consideración los comentarios de la Superintendencia Financiera de Colombia como entidad de vigilancia y control del sector bancario, se elimina del texto del proyecto de decreto la referencia a los subsidios y coberturas.
5	28/12/2021	Asobancaria	Finalmente, se sugiere ampliar el alcance del límite del 40% del LTI que se propone en VIS a los créditos destinados a No VIS. Esto en razón a que el límite mencionado representa una fuerte barrera a la profundización hipotecaria en ambos segmentos, lo cual también se evidencia en la memoria justificativa en la experiencia internacional. Adicionalmente, esta ampliación del límite implica un incremento de riesgo menor en el caso del No VIS por lo cual también debería quedar habilitado favoreciendo la reactivación económica de este segmento.	No aceptada	La modificación al LTI propuesta mediante este instrumento normativo tiene como objeto facilitar el acceso al crédito por parte de las familias de menores ingresos que son las que adquieren vivienda de interés social, en esa medida, se mantiene la medida solamente para créditos que se destinen a la adquisición de VIS.
6	23/12/2021	Superintendencia Financiera	en este punto valdría la pena que se disponga que es deber de la entidad financiera realizar la consolidación de la carga financiera del deudor de manera global, para que establezca para cada deudor si el LTI del 40% es viable desde el punto de vista del riesgo de crédito.	No Aceptada	El LTI se determina como un criterio prudencial para la determinación del valor máximo de la cuota, sin embargo, este decreto no modifica las políticas de análisis de riesgo ni las directrices que sobre ese particular deben seguir las entidades vigiladas y en esa medida, esos criterios de riesgo deben seguir siendo observados
7	23/12/2021	Superintendencia Financiera	En el documento de justificación del Decreto la SFC solicitó que se pondera esta consideración porque los ingresos del beneficio no son un ingreso recurrente para el deudor y porque además el mismo puede perderse después de un periodo de mora. Por lo anterior, de manera atenta solicitamos que no se tengan en cuenta los subsidios para el cálculo de la relación cuota ingreso, porque los mismos no permiten medir de forma efectiva la capacidad de pago del deudor.	Aceptada	Se hace el ajuste