



GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CAMARA

(Artículo 36, Ley 5a. de 1992)

IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA - IVSTITIA ET LITTERAE

ISSN 0123-9066

AÑO VIII - Nº 533

Santa Fe de Bogotá, D. C., viernes 10 de diciembre de 1999

EDICION DE 16 PAGINAS

DIRECTORES:

MANUEL ENRIQUEZ ROSERO
SECRETARIO GENERAL DEL SENADO

GUSTAVO BUSTAMANTE MORATTO
SECRETARIO GENERAL DE LA CAMARA

RAMA LEGISLATIVA DEL PODER PUBLICO

CAMARA DE REPRESENTANTES

PONENCIAS

INFORME DE PONENCIA PARA SEGUNDO DEBATE A LOS PROYECTOS DE LEY NUMEROS 134-C-99, 141-C-99, 149-C-99, 156-C-99, 31-S-99 Y 175-C-99 (Acumulados), Aprobados en las Comisiones Terceras del Senado y de la Cámara de Representantes en Sesiones Conjuntas (Noviembre 24 de 1999)

por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios a los cuales debe sujetarse el Gobierno para regular su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones.

Señores Presidente del Senado y de la Cámara de Representantes

Dr. Miguel Pinedo Vidal

Dr. Armando Pomárico

Honorables Senadores y Representantes

Senado de la República

Cámara de Representantes

Cumpliendo con la honrosa designación que nos hicieron las mesas directivas de las Comisiones Terceras Constitucionales Permanentes del honorable Senado de la República y de la honorable Cámara de Representantes nos permitimos rendir ponencia para segundo debate a los Proyectos de ley 134-C-99, 141-C-99, 149-C-99, 156-C-99, 31-S-99 y 175-C-99, que se acumulan de conformidad con nuestros reglamentos, los cuales han sido presentados en su orden, por el Gobierno Nacional, la Senadora Ingrid Betancourt, el senador Jesús Enrique Piñacué, la Representante María Isabel Mejía, el Representante William Cubides, el Senador Carlos Ardila y el Representante Bernabé Celis.

Este informe de ponencia, es el fruto de un detenido análisis de las muy importantes iniciativas de nuestros distinguidos colegas Congresistas y del trabajo desarrollado en las comisiones terceras conjuntas de Senado y Cámara, basado en los proyectos de ley acumulados presentados a nuestra consideración por nuestros colegas y por el Gobierno Nacional, todos ellos enriquecidos con las iniciativas

ciudadanas que hemos tenido oportunidad de escuchar en razón de diversos mecanismos de los cuales se ha hecho uso, según lo han propuesto algunos otros colegas y que han permitido que este proyecto esté rodeado de todas las garantías democráticas que el estado social de derecho prevé a partir de la vigencia de nuestra nueva Constitución. Con posterioridad a la aprobación impartida por las Comisiones Terceras de Senado y Cámara, en sesión conjunta el pasado 24 de noviembre, hemos introducido algunas modificaciones al articulado aprobado en dicha sesión con base en análisis posteriores que permiten precisar algunas disposiciones que a juicio de distintos comentarios representativos de todos los sectores involucrados podrían evitar dificultades al momento de aplicar la ley.

Así, se añade un párrafo aclaratorio del artículo 3º, para indicar: "que para todos los conceptos legales dondequiera que se diga UPAC se entenderá UVR".

Los ponentes consideramos conveniente ampliar el plazo de 12 a 36 meses para que las Corporaciones de ahorro y vivienda que aún subsisten bajo este ropaje jurídico se transformen en bancos comerciales, con el fin de no presionar a las cuatro corporaciones existentes para implementar los sistemas que les permitan tener cuenta corriente, única operación que hoy no pueden atender. Esta modificación se introduce en el artículo 5 del proyecto de ley.

En el artículo 6º, que hace referencia al Consejo Superior de Vivienda consideramos importante que se encuentren representados los constructores, los establecimientos de crédito y las organizaciones populares de vivienda.

Igualmente consideramos necesario integrar en este Consejo las funciones que al antiguo organismo superior de vivienda le atribuía la Ley tercera de 1991. Por ello, se especifican estas funciones en artículo nuevo, previendo que el Consejo debe reunirse por lo menos dos veces al año.

En el artículo 8º, que establece con qué recursos contará la financiación de vivienda, se aclara que las captaciones a la vista deberán ser en moneda legal colombiana, para evitar posibles especulaciones dada las fluctuaciones de la unidad de valor real.

Efectivamente, en el largo plazo, es indiferente que la unidad de valor real se ajuste mensualmente o por promedios anualizados, al paso que en las cuentas de ahorro a la vista no sucede lo propio, dado que la inflación en Colombia presenta unos ciclos predecibles que podrían causar problemas de tesorería a las entidades que tengan depósitos a la vista en UVR.

En el artículo 9 se corrige una imprecisión de redacción, que podría llevar a que los papeles de captación para financiar la vivienda en Colombia, serían prácticamente los únicos papeles en el mundo que no tendrían posibilidad de negociarse sin pasar por bolsa. Esto sin duda ocasionaría un gravísimo problema y podría frustrar el mecanismo propuesto para allegar recursos a este sector. Por razones de concordancia, esta corrección debe hacerse igualmente en el artículo 52, bajo el acápite "Régimen especial de negociación en bolsa".

En el artículo 17, se agrega un párrafo que establece la posibilidad de que todas las entidades de que trata el artículo 1 del proyecto de ley, incluidos los establecimientos de crédito, puedan otorgar préstamos en moneda legal colombiana. Sin embargo, con el fin de dar seguridad en el largo plazo a los deudores de estos créditos, se obliga a que los préstamos en pesos se otorguen a tasa fija durante todo el plazo, el sistema de amortización no contemple capitalización de intereses y se admitan los prepagos en cualquier momento y sin penalidad alguna.

En el artículo 18, se aclara que los desembolsos de créditos de vivienda pueden hacerse en bonos hipotecarios, a solicitud del deudor.

Se precisa en el artículo 23, que el patrimonio de familia inembargable, mientras esté vigente, sólo podrá ser levantado con autorización del acreedor hipotecario, autorización ésta que debe protocolizarse en la escritura pública que solemniza el acto.

Se acordó introducir en los artículos 24 y 32, una tarifa diferencial para derechos notariales y gastos de registro, así: Para vivienda VIS subsidiable, 10%; para vivienda VIS no subsidiable, 40% y para el resto, 70%.

El artículo 29, preveía destinar un porcentaje del crecimiento de los pasivos o del crecimiento de la cartera de vivienda, el que fuera mayor, a la financiación de créditos de vivienda de interés social. El Gobierno solicitó sustituir esta obligación por la asignación dentro del presupuesto nacional, de una suma en UVR destinada al otorgamiento de subsidios para la vivienda de interés social. Considera el Gobierno que con esta fórmula se cumple el objetivo que busca el Congreso de que la vivienda de interés social cuente con recursos suficientes para su financiación. La Comisión de Ponentes considera que debe mantenerse un porcentaje del crecimiento de la cartera de vivienda destinado a la financiación de vivienda VIS. Por lo anterior sugiere que se mantenga en este sentido el artículo 29. Apoya desde luego la destinación de una suma presupuestal para el otorgamiento de subsidios y está de acuerdo en eliminar los topes en la tasa de interés remuneratoria para determinados tipos de cartera, dado que dichos topes pueden llevar desestimular el otorgamiento de créditos con este destino. En su defecto, los subsidios directos sí estimulan y hacen atractivos el crédito para los sectores objeto de los mismos. No obstante la opinión mayoritaria de la Comisión, los Ponentes Dres Petro y Cubides manifiestan su desacuerdo a que se modifiquen los topes en la tasa de interés previstos en el articulado aprobado por las Comisiones conjuntas, y el Dr Petro lo manifiesta igualmente en cuanto a que se suprima la obligación de destinar el 10% del crecimiento de los pasivos de todo el sector financiero a la financiación de la vivienda VIS.

Con el fin de facilitar la canalización de recursos a la financiación de vivienda de interés social, el artículo 31, prevé la facultad del Gobierno, a través de Fogafin, para otorgar garantías para bonos hipotecarios o para titularizaciones de cartera VIS subsidiable, en los términos allí previstos. Igualmente, se hace especial énfasis a que el Banco de la República dé liquidez a las titularizaciones de cartera

hipotecaria y a los bonos hipotecarios de preferencia a los destinados a la financiación de vivienda de interés social.

En los artículos 36, 37 y 38 se corrigen eliminando la referencia a la restitución de los inmuebles, puesto que el proceso ejecutivo hipotecario comprende también la restitución del inmueble y parecería que se tratara de dos tipos de procesos.

En el numeral segundo del artículo 42, se amplía al 31 de diciembre de 1999 el plazo para efectuar las reliquidaciones de los créditos individuales de vivienda. En ese mismo artículo, se suprime el párrafo segundo pues resulta inconsistente con la reliquidación, es individual. Igualmente, en el párrafo quinto se precisa que el rendimiento de los TES se determinará por el Gobierno Nacional, una vez conocido el monto definitivo del alivio.

Finalmente, en el inciso tercero del artículo 45, se corrige la redacción de la última frase, así: "Los títulos no reconocerán intereses remuneratorios."

Con estas modificaciones el proyecto de ley atendería los comentarios de todos los intervinientes y participantes del crédito de vivienda, en el articulado que se adjunta a esta ponencia.

Se reitera la responsabilidad que implica para el Congreso de la República la expedición de esta ley de vivienda, que constituye una sentida necesidad de amplios sectores de la población colombiana, deseosa de hacer efectivo su derecho a gozar de una vivienda digna, para interpretar así, fielmente nuestra norma constitucional.

En efecto, el artículo 51 de nuestra Constitución Política señala una de las formas para desarrollar el concepto del Estado Social de Derecho que rige nuestro sistema democrático. El derecho a la vivienda digna, especialmente protegido por el Estado colombiano, desde su propia declaración de derechos fundamentales contenida en la Carta Magna, requiere que todas las ramas y órganos del poder público colaboren armónicamente para su adecuada protección. Es por ello que dicha protección fue el argumento que sirvió de base a la H. Corte Constitucional y al H. Consejo de Estado para expedir recientemente, importantes decisiones relativas a la constitucionalidad y legalidad de disposiciones relacionadas con la financiación de vivienda. Ahora se encuentra en nuestras manos la decisión de reemplazar el sistema de vivienda que se aplicó durante varias décadas, para permitir que el país cuente con unos mecanismos de financiación de vivienda que permitan una efectiva y adecuada protección del derecho a la vivienda digna.

Es de todos conocida la grave situación económica por la que atraviesa el país, que ha afectado a todos los sectores, pero muy especialmente a los deudores del sistema de Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC). En efecto, las altas tasas de interés que se presentaron en los dos años anteriores, sumadas a la recesión económica que elevó el desempleo a niveles desconocidos en el país y que, adicionalmente, deprimió el precio de todos los activos, incluidos los de la finca raíz, llevó a una situación crítica a los deudores de vivienda. Esta situación se agravó debido a la generalización de los sistemas de amortización con cuotas supermínimas para el primer año, la aceptación de bajas cuotas iniciales, la multiplicidad de sistemas de amortización que restaron transparencia a los créditos y la falta de información adecuada a los deudores de vivienda en relación con el alcance de sus obligaciones y el comportamiento de las cuotas a lo largo de la vida de sus créditos.

Ante esta suma de acontecimientos, el Congreso debe responderle a la sociedad colombiana y especialmente a los deudores de créditos hipotecarios de vivienda, frente a la crisis que actualmente se vive. De ahí que nos corresponda la tarea fundamental de expedir una ley marco para la financiación de vivienda, que reglamente no solamente la forma como podrán continuarse otorgando créditos para vivienda, sino también los mecanismos que permitan a quienes recibieron

créditos en el pasado próximo, continuar garantizando el derecho a la vivienda.

Las cuotas de los créditos de vivienda, que crecieron a un ritmo superior al de los ingresos de los deudores, unido a la desvalorización de los bienes hipotecados frente al saldo de los créditos, ha llevado a una situación insostenible para los deudores de vivienda. Como resultado, muchos de ellos se han visto obligados a entregar sus inmuebles en dación en pago. Otros han visto severamente disminuida su capacidad de consumo y muchos no han podido cumplir con sus pagos mensuales, poniendo en riesgo el bien máspreciado de las familias colombianas: sus viviendas. Otros tantos, nunca han tenido acceso al crédito para financiar su adquisición de vivienda.

Consciente de esta situación, el Congreso introdujo en la Ley 510 de 1999 de Reforma Financiera, un capítulo dedicado a la financiación de vivienda a largo plazo, en el cual facultó al Gobierno Nacional para regular un sistema especializado ligado al índice de precios al consumidor. Antes de que las facultades pudieran ser ejercidas por el Gobierno, las disposiciones que servían de marco a la financiación de vivienda fueron declaradas inexecutable por la H. Corte Constitucional, sobre la base de que debía ser el Congreso mediante la expedición de una ley marco, el que estableciera un sistema de financiación de vivienda a largo plazo. Dicho proyecto de ley es el que ahora nos ocupa.

Para el grupo de ponentes, es muy significativo presentar este informe de ponencia para el segundo debate, que reúne los planteamientos e inquietudes contenidos en los distintos proyectos sometidos a nuestra consideración y que han sido acumulados, así como los criterios jurídicos definidos en las sentencias de la honorable Corte Constitucional y el honorable Consejo de Estado, con el fin de implementar un sistema de financiación de vivienda a largo plazo, transparente, seguro y estable, que consulte la verdadera capacidad de pago de los deudores de vivienda, sin que queden sujetos al comportamiento y fluctuaciones de las tasas de interés imperantes en el mercado. Después de efectuar un riguroso análisis, que se refleja en el articulado aprobado en primer debate en las Comisiones Terceras de Senado y Cámara en sesiones conjuntas, que recoge las importantes ideas presentadas en los diversos proyectos acumulados, se introdujeron algunas modificaciones que permiten la mayor efectividad del derecho a la vivienda, particularmente en lo que se refiere a vivienda de interés social y al régimen transitorio de alivios a los deudores de UPAC.

Es dentro de este contexto, que los ponentes consideramos vital dedicar en una ley marco de financiación de vivienda, capítulo especial a la de interés social, dado que un gran número de compatriotas no están en condiciones de adquirir vivienda sin subsidios del Estado.

De otro lado, en el capítulo del régimen transitorio, estimamos que la reliquidación de los créditos, debía extenderse también a los deudores en mora y a aquellos que hubieran entregado su vivienda en pago de sus deudas, sea que hubieran logrado cancelar la totalidad de la deuda con la dación, o bien que hubieran quedado con saldos pendientes a su cargo. Así mismo, se eliminan las restricciones sobre montos del crédito sujetos a reliquidación. Igualmente, prevé el proyecto que las reliquidaciones se hagan sobre una base individual, crédito por crédito, con el fin de tener en cuenta, para efectos de los alivios, las situaciones particulares de cada deudor, dando mayor transparencia en el alivio.

Igualmente, consideramos que los constructores de vivienda deben incluirse como participantes en el esquema de vivienda, como una manera de estimular la construcción de unidades habitacionales, en condiciones que le sean accesibles a un mayor número de colombianos. Ello quiere decir, que en lo sucesivo tendrán acceso al nuevo sistema de financiación de vivienda. Sin embargo, debemos aclarar que por tratarse de una actividad empresarial sometida al riesgo natural de todo negocio y no al derecho a una vivienda digna, a los constructores no

se les extiende en esta ley el alivio propuesto para los deudores individuales de vivienda. Y ello es natural, y debe ser así, pues es éste un proyecto de ley marco para financiación de vivienda, y es en este contexto que se enmarca el régimen de transición, el cual contempla una serie de alivios para los deudores de vivienda, limitado obviamente a una sola vivienda, pues nadie puede vivir en más de una vivienda.

Así mismo, estimamos conveniente, por ser un tema de especial importancia para esa cartera, y en particular la vivienda de interés social, que sea el Ministro de Desarrollo quien presida el Consejo Superior de Vivienda, el cual, a su vez deberá tener representación de los trabajadores, de los usuarios del crédito de vivienda, de las organizaciones populares de vivienda, de los constructores y del mismo sector financiero.

De igual forma, el proyecto que presentamos ordena de manera clara y perentoria que los deudores de créditos de vivienda deben recibir, de parte de las entidades financieras que les otorguen sus créditos, información veraz, completa y transparente sobre el alcance de sus obligaciones. Para ello se prevé que durante el primer mes de cada año calendario, los establecimientos de crédito deberán enviar a cada deudor la información necesaria para que éste conozca a cabalidad sus compromisos para el respectivo año.

Al analizar la posibilidad de crear la figura del Defensor del Deudor Hipotecario se constató que la Defensoría del Pueblo cuenta con un funcionario del más alto nivel, dedicado a esta importante actividad a quien le corresponderá cumplir importantes funciones relacionadas con el Sistema Especializado de Financiación de Vivienda a largo plazo que en breve estará en funcionamiento.

Nueva unidad de cuenta

El grupo de ponentes estudió detenidamente las ventajas e inconvenientes de proponer un esquema de financiación en pesos y a tasa fija, frente a otro basado en una unidad de cuenta y una tasa fija sobre dicha unidad. La primera alternativa se acepta sólo en caso de que la tasa sea fija durante todo el plazo, el sistema de amortización no contemple capitalización de intereses y se admitan los prepagos en cualquier momento y sin penalidad alguna, para evitar que en un ambiente en el cual las tasas de inflación y las tasas de interés se encuentran en un proceso de estabilización, se transfieran los riesgos de mercado generados por fluctuaciones en el costo del dinero a los beneficiarios del crédito y a los ahorradores. Por otra parte, la utilización de una unidad de cuenta permite asegurar que el incremento de las cuotas de los créditos para vivienda guarde directa relación con el aumento de los salarios de los deudores.

En el articulado propuesto se aclara que tanto los establecimientos de crédito, como las demás entidades de que trata el artículo 1, tales como las cooperativas, fondos mutuos y el Fondo Nacional de Ahorro, puedan continuar utilizando sus propios esquemas de financiación de vivienda, que no se valgan de la nueva unidad de cuenta sugerida por nosotros y que, inclusive, tomen como base para su amortización el sistema de cuotas fijas en pesos.

Hechas dichas precisiones de principios, los ponentes nos aseguramos que el proyecto corrigiera las debilidades y falencias del sistema actual, de tal manera que el Estado, a través del Consejo Superior de Vivienda, ejerza un seguimiento y control del funcionamiento del sistema propuesto y de los agentes encargados de desarrollarlo. De esta forma, se conforma un esquema radicalmente diferente al anterior, porque evita, por norma legal, cualquier posibilidad de caer en situaciones como las que hemos tenido que vivir en estos últimos años, en que fueron muchos los colombianos afectados de una u otra forma y que se reflejaron en la más grave pérdida patrimonial colectiva de la que se tenga memoria en la reciente historia de Colombia.

Encontramos que es necesario tomar una unidad de cuenta ligada única y exclusivamente al índice de precios al consumidor, con miras

a mantener la relación que exista entre el incremento de las cuotas con el de los ingresos salariales de los deudores, así como el valor real de los ahorros e inversiones del sistema especializado de financiación de vivienda, que este proyecto regula.

En efecto, la Corte Constitucional mediante sentencia C-383 de 1999 encontró contrario a la Constitución incluir factores de tasas de interés de mercado en la fórmula de la corrección monetaria, pero dijo que es conforme a la equidad "la actualización a valor presente de las obligaciones dinerarias contraídas a largo plazo con garantía hipotecaria para la adquisición de vivienda", porque "con ello se mantiene el equilibrio entre acreedor y deudor."

Ello permite igualmente canalizar recursos del mercado de capitales hacia la financiación de la vivienda individual a largo plazo, puesto que garantiza tanto a ahorradores como a inversionistas el valor de sus capitales.

De igual forma, asegura que los saldos de las deudas hipotecarias se mantengan en todo momento dentro de parámetros acordes con la capacidad de pago de los deudores, como quiera que por regla general, los salarios se ajustan con el índice de precios al consumidor.

La unidad de cuenta UVR reúne las condiciones necesarias para corregir de manera definitiva las deficiencias que rodeaban a la anterior unidad de cuenta UPAC. Ello porque al quedar consignada su fórmula en la ley la sustrae de su utilización para fines coyunturales y le otorga la estabilidad y transparencia que requieren los usuarios del sistema. A su vez, no permite que se introduzcan a su fórmula de cálculo índices distintos al de la inflación como lo acepta la Honorable Corte Constitucional en el fallo mencionado. Por estos mismos motivos, y después de estudiar exhaustivamente el tema, los ponentes concluimos que no es conveniente establecer en este proyecto de ley marco, topes a dicha unidad. En efecto, se trata de establecer los lineamientos generales de la financiación de vivienda, dado que las situaciones anómalas tienen mecanismos específicos para su resolución.

Vivienda de interés social (VIS)

Los lineamientos y criterios generales para que el Gobierno cumpla la obligación constitucional de contribuir a que los colombianos tengan acceso a una vivienda digna, deben quedar establecidos por el legislador. En consecuencia, hemos adicionado en el articulado propuesto un capítulo con las reglamentaciones especiales en esta materia. En dicho capítulo se establece en él, la forma de allegar recursos para la construcción de vivienda, los subsidios para la vivienda de interés social subsidiable, cuidando de que no se restringiera a los centros urbanos, sino que cobijara también a la vivienda rural, en cuyo caso se extiende la posibilidad de aplicar los subsidios al mejoramiento y remodelación de esa clase de vivienda.

De igual forma se aclara en el proyecto que los subsidios para VIS podrán otorgarse potencializando los programas por autogestión o asociativos.

Por este motivo, reconociendo la importancia de la vivienda de interés subsidiable para mejorar el bienestar de las personas de menores recursos, incluyendo a los minusválidos, a instancias de la Comisión de Ponentes, el Gobierno se compromete a incrementar los recursos destinados a los subsidios de VIS, asignando en el presupuesto nacional de los próximos cinco años una suma en UVR equivalente a \$150.000 millones a partir del año 2000.

Así mismo, se establece en el articulado que una parte de los recursos de Finagro se canalicen hacia la financiación de VIS rural.

Los ponentes hemos considerado necesario establecer un tope a la tasa remuneratoria cobrada en los préstamos para VIS subsidiable, limitándola a un máximo de diez por ciento (10%), en la medida en que, como arriba se dijo, se aseguran recursos para este sector.

Vale la pena anotar que actualmente cursa en el Congreso, un proyecto de ley sobre la creación de Fondos Territoriales de Pensiones,

en el cual se prevé que una proporción de los recursos que estos administrarán se destine a apoyar la financiación de vivienda, incluyendo la de interés social.

Igualmente, el proyecto prevé, con miras a estimular la titularización de cartera de VIS subsidiable, que el Gobierno, a través de Fogafin, pueda otorgar garantías a dichos procesos, así como a los bonos hipotecarios. Si bien los recursos para financiar las contingencias correspondientes provendrán de los recursos presupuestales del subsidio para VIS subsidiable, se aclara que en ningún momento implicarán una reducción del monto de los recursos destinados al subsidio familiar de vivienda.

De otra parte, y para evitar que se haga imposible expedir licencias de construcción para vivienda y otro tipo de edificaciones, se convino ampliar el plazo para la presentación y aprobación de los planes de ordenamiento territorial durante tres meses, con lo cual cerca del setenta por ciento de los municipios colombianos podrán cumplir a tiempo con esta exigencia legal.

Beneficios a deudores hipotecarios de vivienda individual

Para atender el clamor de los deudores de vivienda y ponerle fin a un problema social, todos los proyectos de ley, así como los intervinientes en los foros programados por las Comisiones del Congreso, se han referido a la urgente necesidad de reliquidar los créditos de manera que se refleje en los saldos el descuento de una corrección monetaria atada al DTF y no al IPC como lo preveía en sus inicios el sistema UPAC. Habiendo estudiado las diversas propuestas, la Comisión de ponentes acoge la fórmula de reliquidación de los créditos establecida en el proyecto del Gobierno, pero haciéndola extensiva a todos los deudores hipotecarios con créditos vigentes a la fecha de expedición de la presente ley. Es decir que el abono de la diferencia al capital de cada obligación, correspondiente a la reliquidación de los saldos se aplicará a todos los créditos hipotecarios vigentes sobre la base del IPC, sin tomar en cuenta el monto de dichos préstamos ni el hecho de encontrarse o no al día en sus pagos. El Anexo No. 1 de este Informe de Ponencia compara la liquidación de un crédito en UPAC y otro en UVR, tomando la inflación anualizada, y allí se ve cómo los saldos y cuotas en UPAC crecen a una tasa mayor que aquella para los créditos en UVR, lo cual es beneficioso para el deudor puesto que el crecimiento de su deuda es acorde con su incremento salarial.

Aunque desde el año de 1988, se introdujo en la corrección monetaria el componente de tasa de interés, varios de nuestros colegas han evidenciado que dicha reliquidación debe operar a partir del año de 1993, año en el cual el comportamiento de la tasa de interés se alejó de su tendencia histórica, conllevando incrementos excesivos en la tasa real remuneratoria.

Para tales efectos, en esta ponencia proponemos un nuevo artículo que hace extensivo a los deudores morosos, el beneficio previsto en el proyecto del Gobierno para los deudores que se encontraren al día a 31 de diciembre de 1999. Lo anterior con miras a dar un tratamiento equitativo en el sentido de conceder a todos los deudores el beneficio, en concordancia con la jurisprudencia reiterada de la Honorable Corte Constitucional respecto al derecho a la igualdad, cuidando, sin embargo, de no estimular una cultura de no pago, que podría afectar la estabilidad del sistema financiero en su conjunto, en perjuicio claro de los millones de ahorradores.

En esencia, el nuevo artículo propone proceder a realizar la reliquidación de los saldos de sus deudas atrasadas, en los mismos términos que para los deudores cumplidos, restando previamente de dichos saldos el valor correspondiente a intereses de mora, que tendrán que ser condonados por la respectiva entidad financiera. Mientras que para el deudor al día, la reliquidación es automática, aquéllos que se encuentran en mora deberán solicitar dentro de los 90 días siguientes a la vigencia de la ley, la reliquidación de su crédito y eventualmente la reestructuración que se requiera para que las amortizaciones del

crédito se adecuen a su capacidad de pago. Dentro de ese mismo plazo, si existiere un proceso de cobro judicial pendiente, éste se suspenderá provisionalmente, para que el deudor pueda solicitar el beneficio concedido a su favor. El monto del resultado de la reliquidación será aportado por el Gobierno en 12 cuotas mensuales iguales y sucesivas, que se entregarán a la entidad financiera en la medida en que el deudor pague cumplidamente las cuotas mensuales de su obligación reestructurada.

Por otra parte, se consideró necesario incluir la posibilidad de efectuar la reliquidación en los casos en que una persona tenga más de un crédito para financiar la misma vivienda. En este caso, el abono podrá efectuarse sobre todos los préstamos vigentes.

De igual forma, el proyecto hace extensivo el alivio a los deudores con créditos denominados en pesos y con tasas vinculadas directamente al DTF. Para ello se determina la necesidad de establecer una equivalencia entre la UPAC y la DTF.

Los ponentes estamos conscientes de que el proceso de reliquidación de los créditos denominados en UPAC y que a partir de la vigencia de la presente ley deberán redenominarse en UVR, impone un esfuerzo operativo importante para las entidades financieras. No obstante, dicho esfuerzo se justifica en la transparencia que representará la reliquidación individual de los saldos para cada uno de los deudores. Dada la magnitud de la tarea, se otorga un plazo de noventa días para su realización.

Vale la pena anotar que, comoquiera que la reliquidación y redenominación de las obligaciones en UVR, así como la adecuación de sus condiciones a lo prescrito en la presente ley, implica suscripción de nuevos documentos de crédito—pagarés—, se consagra una disposición expresa mediante la cual se establece que dicha reliquidación no constituye novación de las obligaciones y por lo tanto, se elimina el impuesto de timbre para los documentos contentivos de la misma.

Con el fin de permitir que los deudores que perdieron su vivienda puedan recuperarla, consideramos que le corresponde directamente a la ley regular para ellos un beneficio concreto. Para ello hemos elaborado una propuesta, que ofrece a estos deudores una clara opción de adquirirla mediante un esquema que les permita continuar habitando el inmueble, a tiempo que irían ahorrando para que, al cabo de tres años, puedan volver a ser propietarios de su vivienda.

En desarrollo de esta propuesta, conjuntamente con el Gobierno, acordamos un aporte de recursos del Estado para completar el ahorro programado que harían estos deudores con la respectiva entidad financiera. Con dicho subsidio, otorgado por el Gobierno, podrían completar el valor de la cuota inicial que habría de cancelarse al cabo de tres años, cuando podría volver a ser propietario del inmueble.

El esquema propuesto se desarrollaría mediante un contrato de arrendamiento, ahorro y opción de compra, que suscribirían los deudores que hayan entregado o entreguen su vivienda en dación en pago y las respectivas entidades financieras. Dicho contrato tendría las siguientes características:

1. El titular del derecho de opción se compromete con la entidad financiera a habitar el inmueble entregado en dación en pago, pagando un canon mensual equivalente al 0.8% del avalúo comercial del inmueble. Este contrato tendría una vigencia de tres años y el canon se ajustaría anualmente con el IPC.

2. Durante el mismo período en que el titular de la opción habite el inmueble entregado en dación en pago, se compromete a ahorrar en la entidad financiera una suma mensual necesaria para que en 36 meses equivalga al 30% del valor del inmueble. De esta suma, el titular de la opción ahorrará el 50% y el otro 50% lo colocará en la cuenta de ahorro, a título de subsidio, el Gobierno Nacional. De esta forma, por cada peso que ahorre el titular de la opción para completar la cuota inicial, el Gobierno ahorrará, en su nombre, otro peso. Si el titular de

la opción dejare de ahorrar, igualmente dejará de hacerlo el Gobierno Nacional.

3. Transcurridos 36 meses de la celebración del contrato de arrendamiento, opción de compra y ahorro programado, el titular de la opción deberá manifestar a la entidad financiera si opta por adquirir el inmueble objeto del contrato, o si devuelve su tenencia a la respectiva entidad financiera.

En el primer caso, es decir, si opta por adquirirlo, se practicará un avalúo en los términos previstos en la ley, y la readquisición se hará por el valor del avalúo practicado en el momento de la celebración del contrato, adicionado en el 50% de la valorización del inmueble que resulte del nuevo avalúo. Se aplicará al precio del inmueble la totalidad de la suma ahorrada por el titular de la opción y por el Gobierno en la cuenta de ahorro programada, y el deudor celebrará, a partir de esa fecha, un contrato de crédito en las condiciones de plan y plazo que convenga con la entidad financiera, de conformidad con su capacidad de pago.

Si el titular de la opción optare por no ejercerla, devolverá a la entidad financiera la tenencia del inmueble y tendrá derecho a retirar, con sus respectivos rendimientos, la suma ahorrada por él en la cuenta de ahorro programada. El valor que el Estado colombiano haya ahorrado en esa cuenta para subsidiar al titular de la opción en caso de que readquiriera la vivienda, le será reintegrada al Estado junto con sus rendimientos, dentro de los 8 días siguientes a la fecha en que el titular de la opción desista de ejercerla.

Con el fin de que los avalúos arriba mencionados cuenten con la mayor imparcialidad y transparencia, el proyecto prevé que, en adición a las funciones que respecto de ellos cumplen las lonjas de propiedad raíz, en adelante la Superintendencia de Industria y Comercio llevará un registro de avaluadores para cuya inscripción se exigirá el cumplimiento de requisitos de idoneidad profesional, solvencia moral, independencia y responsabilidad.

Como quiera que el proyecto de ley otorga beneficios pecuniarios a todos los deudores de vivienda hipotecaria con créditos vigentes a largo plazo, deudores éstos que pueden adelantar acciones judiciales tendientes a lograr reliquidaciones y devoluciones de sus obligaciones hipotecarias, no cree el Congreso justo, ni razonable que pueda alguien obtener un doble beneficio, el primero otorgado por la Ley y el segundo por los jueces de la República. En consecuencia, se establece en artículo especial, que todas las sumas abonadas a los créditos hipotecarios, así como los aportes del Gobierno a las cuentas de ahorro programado para la readquisición de las viviendas, constituyan excepción de pago total o parcial, según sea el caso, en los procesos que se adelanten por los deudores para reclamar devoluciones o indemnizaciones por concepto de las liquidaciones de los créditos o de los pagos efectuados para amortizarlos o cancelarlos.

El lineamiento utilizado para diseñar el presente proyecto de ley, basado en el derecho a la vivienda digna, consiste en que los recursos del Estado se pueden destinar a favor de personas que perdieron su vivienda o se encuentran a punto de perderla, pero no a quienes ya no tengan créditos de largo plazo. Por este mismo motivo, no es viable extender estos beneficios a quienes tengan créditos de largo plazo para financiar inmuebles diferentes a unidades habitacionales, ni a quienes hayan solicitado préstamos para construir viviendas u otros tipos de inmuebles, en desarrollo de un negocio comercial.

Financiación de los beneficios a los deudores individuales de vivienda

En primer lugar la extensión de los beneficios a todos los deudores individuales que se encuentran al día, que han entregado en pago de sus deudas su vivienda y los que se encuentran en peligro de perder su vivienda, ha elevado el costo de los mismos.

El Congreso, en repetidas ocasiones, ha señalado que las causas de las dificultades actuales de los deudores obedecen en gran medida a la

elevación de las tasas de interés remuneratorias y por la recesión económica que elevó los niveles de desempleo y redujo el valor de los inmuebles, con una merma significativa de la capacidad de pago de los deudores.

La Honorable Corte Constitucional y varios de nuestros colegas, han enfatizado que la introducción de la tasa de interés del mercado a la fórmula de corrección monetaria por parte del Banco de la República, a solicitud de las corporaciones de ahorro y vivienda, ha jugado un papel preponderante en la elevación de los costos de los deudores de créditos hipotecarios.

También se ha confirmado que dichas corporaciones de ahorro y vivienda han buscado ampliar su clientela, utilizando mecanismos que a la postre resultaron perjudiciales para los deudores, ofreciendo primeras cuotas artificialmente bajas, gracias al uso de la ingeniería financiera en términos poco transparentes y entendibles para sus deudores. Con esto incrementaron fuertemente su cartera, sin tomar en consideración los riesgos que conllevaba el aumento de las obligaciones, a pesar de reiterados avisos que el Banco de la República dio a conocer oportunamente sobre el tema. Debido a esta situación, el incremento en las tasas y en los saldos de las deudas hipotecarias, generaron cuantiosas utilidades a las corporaciones de ahorro y vivienda a costa del deterioro de la capacidad de pago del conjunto de deudores hipotecarios.

Por lo tanto, el grupo de ponentes considera que hay una responsabilidad compartida entre los establecimientos de crédito y el Banco Central en este tema. Para repartir el costo de otorgar dichos beneficios, se tomó en consideración el hecho de que las utilidades o pérdidas del Banco de la República son del Gobierno y que éste ha sido explícito y reiterativo en la imposibilidad fiscal de destinar recursos presupuestales o en endeudarse para hacerle frente a los costos que implica los beneficios otorgados por esta ley.

Por consiguiente, el Congreso considera razonable que sea el propio sector financiero quien mediante una inversión forzosa, contribuya a normalizar el más valioso de sus activos, hoy gravemente deteriorado: su cartera hipotecaria, más aun cuando lo contrario implicaría una socialización de pérdidas, cuando las utilidades nunca se han socializado.

Sin embargo, conscientes igualmente, de las dificultades por las cuales atraviesa la economía y el sector financiero, el cual debe desempeñar un papel fundamental en la reactivación económica, sugerimos que la inversión propuesta se difiera en más tiempo que el originalmente previsto, incrementando el monto inicialmente proyectado para que, en términos de valor presente, cubra aproximadamente el sesenta por ciento (60%) del costo estimado de los beneficios que la ley da a los deudores. Para ello se determina que la inversión forzosa se efectuará en seis (6) años, en un porcentaje equivalente al 0.68% por año de los pasivos para con el público. En el proceso adelantado en las Comisiones Terceras de Senado y Cámara, se estudiaron distintos escenarios para la determinación del porcentaje de inversión forzosa. En efecto, pasó de un 2% durante un año en el proyecto presentado por el Gobierno, a un 3.8% durante seis años, según se aprobó en primer debate. Ello es explicable por cuanto se extendieron los alivios a todos los deudores, buscando dar un tratamiento equitativo en la solución a cada situación particular. Es preciso tener en cuenta que con los alivios otorgados, es previsible que un porcentaje importante de la cartera hipotecaria, que hoy es improductiva, se normalice, es decir genere nuevamente ingresos para las entidades, de suerte que el costo final de la inversión forzosa sea efectivamente mucho menor. En efecto, el alivio representa también un beneficio para todos los deudores, tanto en el monto de la deuda como en las cuotas mensuales, que permitirá que un número significativo de deudores evite incurrir en mora y los que tengan cuotas vencidas puedan lograr atender nuevamente sus obligaciones. No obstante lo

anterior, se reconoció que no era necesario para el Gobierno recaudar la totalidad de los recursos en un solo año, por lo cual se alargó dicha obligación en el tiempo.

Recursos para la financiación de vivienda

El articulado incorpora mecanismos novedosos para canalizar recursos hacia la financiación de vivienda individual a largo plazo. Estos mecanismos permiten además corregir la debilidad de las corporaciones de ahorro y vivienda, originada en la captación de recursos de corto plazo para financiar operaciones de largo plazo. Efectivamente, estos instrumentos de captación, bonos y títulos hipotecarios, deberán reflejar en términos generales, las condiciones de plazo y tasa de los créditos. Ello contribuirá a reducir los riesgos de liquidez y de tasa de interés inherentes a la financiación de vivienda a largo plazo. Ello conlleva adicionalmente menores costos para las entidades, lo que a su vez revierte en el costo del crédito para los deudores.

Adicionalmente, se busca profundizar el mercado de capitales, logrando para la vivienda recursos desintermediados, lo cual contribuye a reducir los costos de financiación. Igualmente, el Gobierno se compromete en la reglamentación a crear y desarrollar los mecanismos e incentivos correctos para el efectivo desenvolvimiento del mercado secundario para estos nuevos instrumentos con el fin de lograr el objetivo de canalizar en forma eficiente los recursos para la financiación de vivienda.

Por iniciativa del Congreso, y fruto de las recomendaciones de todos los participantes de la Comisión conjunta, se precisaron las fuentes de recursos para financiar la vivienda, así como los subsidios destinados a la vivienda de interés social subsidiable.

En primer lugar, será necesario tener en cuenta que deben darse los incentivos correctos que muevan a los ahorradores a llevar sus recursos hacia el sistema de financiación de vivienda. Dichos incentivos están representados ante todo, en el mantenimiento del valor real del ahorro, su remuneración y las garantías que se otorguen a la recuperación del mismo. En cuanto a la remuneración, en un sistema de mercado libre como el que establece nuestra Constitución, no sería dable controlar a través de una ley las tasas de interés, salvo en el caso de un sistema adecuado de financiación a largo plazo para VIS subsidiable, en concordancia con el artículo 51 de la Constitución.

Con base en los comentarios y la información recabada por el Congreso durante los foros y reuniones con todos los sectores interesados en el tema, se propuso al Gobierno el otorgamiento de ventajas tributarias para que estos títulos tengan una más rápida penetración en el mercado, ventaja que contribuirá a estimular el ahorro a largo plazo, tan necesario para la estabilidad económica.

El Gobierno fue receptivo a esta solicitud y presentó una propuesta aditiva a su proyecto, en la cual reconoce que el mantenimiento de valor de los títulos hipotecarios y de los bonos no constituye enriquecimiento para su tenedor e igualmente exime del impuesto sobre la renta los rendimientos financieros para las emisiones colocadas dentro de los cinco años siguientes a la vigencia de la ley, y por el plazo de redención total de los títulos y de los bonos, que en cualquier caso no podrá ser inferior a cinco años.

Sistema alternativo de solución de conflictos

El sistema alternativo para solución de conflictos propuesto tiene como objetivo principal ofrecer una vía expedita, poco costosa y eficiente a la solución de controversias que surjan entre el establecimiento de crédito y el deudor.

Este sistema responde a los presupuestos constitucionales del debido proceso y de libre acceso al sistema judicial, dado su carácter facultativo. Se obtienen igualmente una serie de beneficios, tanto para las partes al proceso arbitral, como para el sistema judicial en su conjunto.

De una parte, se entiende que los procesos arbitrales ofrecen igualmente a los tenedores de los bonos y títulos un mecanismo idóneo para hacer efectivos sus derechos en caso de incumplimiento del deudor. En ningún caso, se podría admitir que una justicia lenta y onerosa constituya una manera adecuada de proteger el derecho de los deudores hipotecarios. Antes por el contrario, un sistema judicial lento compromete la seguridad del sistema de financiamiento frente a una situación de incumplimiento, afectando de paso los derechos de los ahorradores, en general y los derechos de los tenedores de los títulos y bonos, en particular. No sobra advertir que la jurisprudencia de la Corte Constitucional insiste en la necesidad de ofrecer alternativas de solución de conflictos que permitan una justicia pronta y eficaz sin desmedro de los derechos constitucionales. En este orden de ideas, sugerimos que los árbitros sean designados de listas conformadas por el Consejo Superior de la Judicatura, en todo caso, con el lleno de los requisitos que la ley exige para dichos árbitros.

La experiencia internacional ha señalado que aquellos sistemas que poseen mecanismos adecuados y eficientes de solución de controversias en materia de crédito hipotecario de largo plazo, ofrecen costos de transacción mucho más bajos que aquellos que no los poseen. En efecto, se pensaría que la duración excesiva de las controversias hipotecarias constituiría una contingencia que pesaría sobre los costos finales del crédito. Llegaríamos así a una situación paradójica, puesto que los buenos deudores terminarían pagando por igual una contingencia que sólo se hizo efectiva por parte del deudor moroso. En Chile, por ejemplo, la duración promedio de un proceso ejecutivo hipotecario es de aproximadamente un mes y los costos de intermediación tienen promedios entre 1.7 y 2.5 puntos porcentuales. Es por tanto indudable que existe una correlación entre costo final de intermediación y solución expedita de las controversias hipotecarias.

Exclusión del registro en centrales de riesgo.

Finalmente y atendiendo normas de elemental justicia, dado que, quienes incumplieron la atención de sus cuotas de vivienda, no lo hicieron, en la generalidad de los casos, con la intención de defraudar a las entidades financieras, sino debido a las circunstancias de diversa índole que dieron origen a la crisis del sistema UPAC, se consagra el derecho de solicitar su exclusión de las "listas negras" de malos deudores, a quienes acogidos a la ley, reestructuren sus obligaciones en mora, reciban el beneficio de reducción de saldos e inicien la atención normal de la nueva obligación.

Colegas, con este informe de ponencia que proponemos, el Congreso de la República una vez más da respuesta oportuna al requerimiento de nuestros compatriotas.

Esta es una coyuntura que requiere de nuestra actuación rápida y decidida. No podemos fallar. Debemos actuar a fin de salir oportunamente de esta coyuntura tan desastrosa que ha llevado a tantos de nuestros compatriotas a soportar condiciones de vida indignas, que no podemos permitir se sigan presentando.

Estamos seguros de que el Congreso, representante del sentir nacional, nuevamente dará respuestas al país en beneficio de todos los colombianos, con la responsabilidad que siempre lo ha caracterizado. Por eso sometemos a consideración para segundo debate este proyecto, confiados en que será tratado en forma responsable y oportuna.

Por lo antes expuesto, proponemos a las Plenarios del Senado y de la Cámara de Representantes: Dése segundo debate a los proyectos números 134-C-99, 141-C-99, 149-C-99, 156-C-99, 31-S-99 y 175-C-99 (acumulados), con las adiciones y modificaciones al articulado anexo.

Vuestra Comisión,

Aurelio Iragorri Hormaza, Gabriel Camargo, Senadores
Coordinadores de Ponentes.

Jaime Dussán Calderón, Luis Guillermo Vélez Trujillo, Carlos García Orjuela, Juan Manuel López Cabrales, José Antonio Gómez Hermida, Senadores; *Oscar Darío Pérez, Rafael Amador*, Representantes Coordinadores de Ponentes; *Emith Montilla, Gustavo Petro Urrego, Raúl Rueda, William Cubides, Dilia Estrada, Fernando Tamayo, Zulema Jattin, Rubén Darío Quintero, Luis Felipe Villegas*, Representantes.

TEXTO PARA SEGUNDO DEBATE AL PROYECTO DE LEY NUMERO 134 DE 1999

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

El Congreso de Colombia,

DECRETA:

CAPITULO I

Disposiciones generales

Artículo 1°. *Ambito de aplicación de la ley.* Esta ley establece las normas generales y señala los criterios a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado de financiación de vivienda individual a largo plazo, ligado al índice de precios al consumidor y para determinar condiciones especiales para la vivienda de interés social y la vivienda rural. Sin perjuicio de lo establecido en la presente ley, las entidades del sector solidario, las asociaciones mutualistas de ahorro crédito, las cooperativas financieras, los fondos de empleados, el Fondo Nacional de Ahorro y cualesquiera otra entidad diferente de los establecimientos de crédito, podrán otorgar créditos de vivienda denominados en moneda legal colombiana o en unidades de valor real -UVR-, con las características y condiciones que aprueben sus respectivos órganos de dirección.

Artículo 2°. *Objetivos y criterios de la presente ley.* El Gobierno Nacional, regulará el sistema especializado de financiación de vivienda de largo plazo para fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho constitucional a la vivienda digna, de conformidad con los siguientes objetivos y criterios:

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

Artículo 3°. *Unidad de Valor Real (UVR).* La Unidad de Valor Real (UVR) es una unidad de cuenta que refleja el poder adquisitivo de la moneda, con base en la variación del índice de precios al consumidor certificada por el DANE, cuyo valor se calculará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la presente ley.

El Gobierno Nacional determinará la equivalencia entre la UVR y la Unidad de Poder Adquisitivo Constante – UPAC –, así como el régimen de transición de la UPAC a la UVR.

Parágrafo. Para todos los efectos legales, dondequiera que se mencione la Unidad de poder adquisitivo constante –UPAC–, se entenderá en adelante que se refiere a su equivalencia en la Unidad de Valor Real –UVR–, según se define en la presente ley.

Artículo 4°. *Participantes.* Harán parte del sistema especializado de financiación de vivienda:

1. El Consejo Superior de Vivienda.
2. Los establecimientos de crédito que otorguen préstamos con este objetivo.
3. Los ahorradores e inversionistas.
4. Los deudores.
5. Los constructores, y
6. Los demás agentes que desarrollen actividades relacionadas con la financiación de vivienda tales como fondos hipotecarios, sociedades fiduciarias en su calidad de administradoras de patrimonios autónomos, sociedades titularizadoras y otros agentes o intermediarios.

Artículo 5°. *Conversión de las corporaciones de ahorro y vivienda.* A partir de la vigencia de la presente ley, las corporaciones de ahorro y vivienda tendrán la naturaleza de bancos comerciales. Para tal efecto, dispondrán de un plazo de treinta y seis (36) meses con el fin de realizar los ajustes necesarios para adecuarse a su nueva naturaleza.

Los establecimientos bancarios que posean participación accionaria en corporaciones de ahorro y vivienda que se conviertan en bancos comerciales en virtud de lo dispuesto en la presente ley, deberán enajenar dicha participación dentro de los cinco (5) años siguientes a la vigencia de la presente ley.

Artículo 6°. *Consejo Superior de Vivienda.* Créase el Consejo Superior de Vivienda, como organismo asesor del Gobierno Nacional en todos aquellos aspectos que se relacionen con la vivienda.

El Consejo estará conformado así:

1. El Ministro de Desarrollo Económico o su delegado, quien lo presidirá;
2. El Ministro de Hacienda y Crédito Público o su delegado;
3. El Director del Departamento Nacional de Planeación o su delegado;
4. El Superintendente Bancario o su delegado;
5. El Superintendente de Valores o su delegado;
6. Un representante de los trabajadores, elegido de conformidad con el reglamento que expida el Gobierno Nacional.
7. Un representante de los usuarios de crédito individual de vivienda, elegido de conformidad con el reglamento que expide el Gobierno Nacional.
8. Un representante de las organizaciones populares de vivienda.
9. Un representante de los constructores.
10. Un representante de los establecimientos de crédito.

El Consejo contará con una Secretaría Técnica, de conformidad con lo que disponga el reglamento, a quien le corresponderá entre sus funciones, la de calcular y divulgar el valor diario de la Unidad de Valor Real.

Parágrafo. El Consejo creado en este artículo asumirá las funciones del Consejo Superior de Vivienda de que trata la ley 3 de 1991.

Artículo 7°. Reuniones y funciones del Consejo Superior de Vivienda. El Consejo Superior de Vivienda se reunirá como mínimo dos veces al año y tendrá las siguientes funciones:

1. Asesorar al Gobierno Nacional en la formulación, coordinación y ejecución de la Política de Vivienda, particularmente la de interés social.

2. Revisar los costos para adquisición de vivienda, tales como los gastos por concepto de impuestos, tarifas, tasas.

3. Evaluar periódicamente los resultados obtenidos en desarrollo de los programas de ejecución de la política de vivienda.

4. Velar por el cumplimiento de los objetivos y criterios del sistema especializado de financiación de vivienda de largo plazo, consagrado en la presente ley.

5. Establecer y divulgar las estadísticas que afecten a la construcción y financiación de vivienda.

6. Velar por el cumplimiento de las condiciones de transferencia e información en las actividades de las diferentes entidades involucradas en el sistema especializado de financiación de vivienda a largo plazo.

7. Las demás que le asigne la ley.

CAPITULO II

Recursos para la financiación de vivienda

Artículo 8°. *Recursos para la financiación de vivienda.* Además de las operaciones autorizadas por el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y sin perjuicio de las facultades de las Superintendencias Bancaria y de Valores en sus áreas de competencia, el Gobierno Nacional reglamentará nuevas operaciones destinadas a la financiación de vivienda, expresadas en UVR, de conformidad con las disposiciones de la presente ley. No obstante lo anterior, las captaciones a la vista deberán efectuarse en moneda legal colombiana.

Artículo 9°. *Bonos hipotecarios.* Se autoriza a los establecimientos de crédito la emisión de bonos hipotecarios denominados en UVR, los cuales se enmarcarán dentro de los siguientes lineamientos:

1. Serán títulos valores de contenido crediticio.
2. Serán emitidos por los establecimientos de crédito y tendrán como finalidad exclusiva cumplir los contratos de crédito para la construcción de vivienda y para su financiación a largo plazo.
3. Los créditos que obtengan financiación mediante la emisión de bonos hipotecarios deberán estar garantizados con hipotecas de primer grado, que no podrán garantizar ninguna otra obligación.
4. Los créditos que hayan sido financiados con bonos hipotecarios no podrán ser vendidos, ni cedidos o transferidos de ninguna manera, ni sometidos a ningún gravamen, ni utilizados como garantías por el emisor de los respectivos bonos, con excepción de lo señalado en el artículo siguiente.

Con todo, el establecimiento de crédito emisor podrá convenir con otro establecimiento de crédito que éste asuma la obligación de pagar los bonos, para lo cual cederá la correspondiente cartera hipotecaria, de conformidad con las normas que al respecto expida el Gobierno Nacional, siempre que dichas operaciones cuenten con la autorización de la Superintendencia Bancaria, previo concepto favorable del Consejo Asesor y el consentimiento de la Asamblea de los tenedores de bonos.

5. El emisor o quien haya asumido la obligación de pagar los bonos, será responsable por la administración y gestión de los activos que se financien mediante los mismos, ante los tenedores de dichos bonos. Para el efecto, deberá suscribir un contrato de administración.

6. La Superintendencia Bancaria establecerá obligaciones de revelación contable que garanticen el adecuado conocimiento del público sobre el valor de aquella parte de los activos que, no obstante figurar en el balance de los establecimientos de crédito, no forman parte de la prenda general de los acreedores de los mismos, en caso de liquidación de la entidad emisora, de acuerdo con lo establecido en el artículo siguiente.

7. La Superintendencia de Valores señalará los requisitos y condiciones para la emisión y colocación de los bonos que se emitan en desarrollo de lo aquí previsto, los cuales deberán promover su homogeneidad y liquidez. En todo caso, los bonos a que se refiere el presente artículo serán desmaterializados y podrán negociarse a través de las Bolsas de Valores.

Artículo 10. *Evento de liquidación de un establecimiento de crédito que tenga bonos hipotecarios en circulación.* Cuando por cualquier circunstancia se decida liquidar un establecimiento de crédito que tenga en circulación bonos hipotecarios, o que haya asumido la obligación de pagarlos de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo anterior, se aplicarán en relación con los bonos hipotecarios, las siguientes normas:

1. Se entenderá que tanto los créditos financiados mediante dichos bonos, como los fondos recaudados para aplicar a los mismos y las garantías o derechos que los amparen o respalden, pertenecen a los tenedores de los bonos y no a la entidad en liquidación. Para el efecto, se identificarán los créditos y demás activos que pertenecen al conjunto de tenedores de cada una de las emisiones, a las que se les dará, para todos los efectos, tratamiento separado.

En el caso previsto en el presente artículo, los créditos hipotecarios que respaldan los bonos, no constituirán parte de la prenda general de los acreedores del emisor o de quien haya asumido la obligación de pagarlos en el proceso de liquidación y, por lo tanto, estarán excluidos de la masa de bienes del mismo para cualquier efecto legal.

2. En ningún caso la entidad en liquidación podrá ceder, con la responsabilidad de pagar los bonos, la cartera hipotecaria.

3. La Superintendencia de Valores convocará a las asambleas de tenedores de tales títulos para que decidan, respecto de cada emisión, bien sobre la enajenación de los créditos y el correspondiente prepago total de los respectivos bonos, o bien sobre la cesión a otro establecimiento de crédito o a una sociedad fiduciaria en su calidad de administradora de patrimonios autónomos, del contrato de administración de los bonos, incluyendo la cesión de los créditos y de sus respectivas garantías, y la entrega de los fondos recaudados y de los pendientes de recaudo y de las demás garantías o derechos que los amparen o respalden. En el evento de cesión del contrato de administración, el cesionario sólo será responsable de la administración de la emisión.

4. Si se optare por la enajenación de los créditos otorgados bajo este sistema y, por cualquier razón quedare un remanente después del pago de los bonos hipotecarios, éste se restituirá a la entidad en liquidación.

Parágrafo primero. En caso de que se decida la venta de los activos hipotecarios o la cesión del contrato de administración, se entenderá que los tenedores de bonos pierden su calidad de acreedores de la entidad en liquidación.

En caso de que, dentro del término de noventa días, no se decida la cesión del contrato de administración de la emisión o la venta de los activos, no se aplicará lo previsto en el presente artículo y, por lo mismo, los activos hipotecarios se reintegrarán a la masa de la liquidación y los tenedores de los bonos se entenderán reconocidos por sus respectivas acreencias, en el proceso liquidatorio.

Parágrafo segundo. Si algún establecimiento de crédito o una sociedad fiduciaria en su calidad de administradora de patrimonios autónomos acepta la cesión del contrato de administración, deberá informar al depósito centralizado de valores donde se encuentran inscritos los bonos, que dicha emisión sólo cuenta con la garantía de la cartera hipotecaria.

Parágrafo tercero. Para todos los efectos legales, las operaciones a que se refiere el numeral tercero del presente artículo, se entenderán perfeccionadas con el solo acuerdo entre el representante legal de los tenedores de bonos y el nuevo administrador o el adquirente de la

cartera hipotecaria, según fuere el caso. Dicho acuerdo será suficiente para que el nuevo administrador o el nuevo propietario de los créditos se entienda legitimado para administrar, cobrar e incluso ejecutar judicialmente las garantías cedidas o los créditos enajenados, con las facultades que correspondían al anterior administrador, o al acreedor, según el caso.

Artículo 11. *Creadores de mercado.* El Gobierno Nacional podrá establecer condiciones que permitan a las personas jurídicas sometidas a la vigilancia y control de las Superintendencias Bancaria o de Valores, que cuenten con la capacidad financiera y la liquidez que determine el Gobierno Nacional, para actuar como originadores y como creadores de mercado de los bonos y títulos hipotecarios a que se refiere la presente Ley. Para estos propósitos, el Gobierno Nacional podrá diseñar y adoptar mecanismos que permitan otorgar cobertura de riesgos de tasas de interés, de liquidez y de crédito, entre otros.

El Gobierno Nacional creará y promoverá los mecanismos necesarios que aseguren el mercado secundario de los bonos y títulos hipotecarios y las condiciones en que se ofrezcan tales mecanismos.

CAPITULO III

Titularizaciones

Artículo 12. *Titularización de cartera hipotecaria.* Los establecimientos de crédito podrán emitir títulos representativos de créditos otorgados para financiar la construcción y la adquisición de vivienda, incluyendo sus garantías o títulos representativos de derechos sobre los mismos y sobre las garantías que los respaldan, cuando tengan como propósito enajenarlos en el mercado de capitales. Dichos títulos sólo contarán, de parte de los respectivos emisores, con las garantías o compromisos respecto de la administración y el comportamiento financiero de los activos, que se prevean en los correspondientes reglamentos de emisión.

Los establecimientos de crédito también podrán transferir sus créditos, incluyendo las garantías o los derechos sobre los mismos y sus respectivas garantías, a sociedades titularizadoras, a sociedades fiduciarias en su calidad de administradoras de patrimonios autónomos o a otras instituciones autorizadas por el Gobierno Nacional, con el fin de que éstas emitan títulos, en las condiciones previstas en el presente artículo, para ser colocadas entre el público.

Cuando en desarrollo de esta autorización se movilicen activos de manera directa o se transfieran para su posterior movilización, se entenderá que los activos transferidos no se restituirán al patrimonio del originador ni al del emisor, en los casos en que éste se encuentre en concordato, liquidación, o cualquier otro proceso de naturaleza concursal.

La Superintendencia de Valores señalará los requisitos y condiciones para la emisión y colocación de los diferentes títulos que se emitan en desarrollo de lo aquí previsto, los cuales deberán promover su homogeneidad y liquidez. En todo caso, los títulos a que se refiere el presente artículo serán desmaterializados.

Parágrafo. La cesión de cualquier crédito, garantía o derecho sobre los mismos, que se realice para movilizar activos financieros en desarrollo de lo dispuesto en el inciso primero del presente artículo, no producirá efectos de novación y sólo requerirá para perfeccionarse que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 35 de 1993, o en la norma que lo sustituya o modifique, y a sus reglamentos. La Superintendencia Bancaria tendrá, respecto de los procesos de movilización de activos a que se refiere el presente artículo, las facultades previstas en el último inciso de dicha norma.

Artículo 13. *Derechos de los tenedores de títulos hipotecarios.* En ningún caso los títulos emitidos en los procesos de titularización otorgarán a sus tenedores el derecho de solicitar o iniciar procesos divisorios respecto de la universalidad o masa que constituyen los créditos subyacentes y/o las garantías que los amparen.

Artículo 14. *Sociedades titularizadoras.* Las sociedades titularizadoras de que trata la presente ley, tendrán como objetivo social exclusivo la titularización de activos hipotecarios y estarán sometidas a la vigilancia y control de la Superintendencia de Valores.

Artículo 15. *Autorización al Gobierno.* Autorízase a la Nación para que directamente o por intermedio del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras participe en el capital de una o más sociedades titularizadoras.

CAPITULO IV

Régimen tributario de los bonos hipotecarios y de los títulos representativos de cartera hipotecaria

Artículo 16. *Beneficio tributario para los rendimientos de títulos de ahorro a largo plazo para la financiación de vivienda.* Estarán exentos del impuesto de renta y complementarios, los rendimientos financieros causados durante la vigencia de los títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y de los bonos hipotecarios de que trata la presente Ley, siempre que el plazo previsto para su vencimiento no sea inferior a cinco (5) años. Los títulos y bonos aquí previstos, que estarán expresados en UVR, podrán dividirse en cupones representativos de capital y/o intereses. En todo caso, los títulos o bonos deberán contemplar condiciones de amortización similares a las de los créditos que les dieron origen.

Para efectos de gozar del beneficio de que trata este artículo los títulos o bonos no podrán ser readquiridos o redimidos por su emisor.

Gozarán del beneficio aquí consagrado los títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y los bonos hipotecarios de que trata la presente ley, que se coloquen en el mercado dentro de los cinco (5) años siguientes a la fecha de expedición de la presente ley.

En ningún caso el componente inflacionario o mantenimiento de valor de dichos títulos o bonos constituirá un ingreso gravable.

CAPITULO V

Régimen de financiación de vivienda a largo plazo

Artículo 17. *Condiciones de los créditos de vivienda individual.* Sin perjuicio de lo establecido en el artículo primero de la presente ley, el Gobierno Nacional establecerá las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, que tendrán que estar denominados exclusivamente en UVR, de acuerdo con los siguientes criterios generales:

1. Estar destinados a la compra de vivienda nueva o usada o a la construcción de vivienda individual.
2. Tener una tasa de interés remuneratoria, calculada sobre las UVR, que se cobrará en forma vencida y no podrá capitalizarse. Dicha tasa de interés será fija durante toda la vigencia del crédito, a menos que las partes acuerden una reducción de la misma.
3. Tener un plazo para su amortización comprendido entre cinco (5) años como mínimo y treinta (30) años como máximo.
4. Estar garantizados con hipotecas de primer grado constituidas sobre las viviendas financiadas.
5. Tener un monto máximo que no exceda el porcentaje, que de manera general establezca el Gobierno Nacional, sobre el valor de la respectiva unidad habitacional, sin perjuicio de las normas previstas para la financiación de vivienda de interés social subsidiable.
6. La primera cuota del préstamo no podrá representar un porcentaje de los ingresos familiares superior al que establezca, por reglamento, el Gobierno Nacional.
7. Los sistemas de amortización tendrán que ser expresamente aprobados por la Superintendencia Bancaria.
8. Los créditos podrán prepagarse total o parcialmente en cualquier momento sin penalidad alguna. En caso de prepagos parciales, el deudor tendrá derecho a elegir si el monto abonado disminuye el valor de la cuota o el plazo de la obligación.

9. Para su otorgamiento, el establecimiento de crédito deberá obtener y analizar la información referente al respectivo deudor y a la garantía, con base en una metodología técnicamente idónea que permita proyectar la evolución previsible tanto del precio del inmueble, como de los ingresos del deudor, de manera que razonablemente pueda concluirse que el crédito durante toda su vida, podría ser puntualmente atendido y estaría suficientemente garantizado.

10. Estar asegurados contra los riesgos que determine el Gobierno Nacional.

Parágrafo. No obstante lo dispuesto en el presente artículo, los establecimientos de crédito y todas las demás entidades a que se refiere el artículo 1 de la presente ley, podrán otorgar créditos de vivienda denominados en moneda legal colombiana, siempre que tales operaciones de crédito se otorguen con una tasa fija de interés durante todo el plazo del préstamo, los sistemas de amortización no contemplen capitalización de intereses y se acepte expresamente el prepago, total o parcial, de la obligación en cualquier momento sin penalidad alguna. Se aplicarán a estas operaciones todas las demás disposiciones previstas en esta ley para los créditos destinados a la financiación de vivienda individual.

Artículo 18. *Desembolsos.* Los créditos a que se refiere el artículo anterior podrán ser desembolsados por los establecimientos de crédito en moneda legal o a solicitud del deudor, en bonos hipotecarios expresados en UVR, en los términos que establezcan las Superintendencias Bancaria y de Valores, cada una en el ámbito de sus respectivas competencias. En todo caso, los créditos destinados a la financiación de vivienda de interés social tendrán que ser desembolsados en moneda legal colombiana.

Artículo 19. *Cálculo de la UVR.* El valor en moneda legal colombiana de la UVR cambiará diariamente durante el período de cálculo, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$UVR_t = UVR_{15} * (1 + I)^{D}$$

Donde:

Período de cálculo: Período comprendido entre el día 16 inclusive, de un mes hasta el día 15, inclusive, del mes siguiente.

UVR_t : Valor en moneda legal colombiana de la UVR el día t del período de cálculo.

t : número de días calendario transcurridos desde el inicio de un período de cálculo hasta el día de cálculo de la UVR. Por tanto, t tendrá valores entre 1 y 31, de acuerdo con el número de días calendario del respectivo período de cálculo.

UVR_{15} : Valor en moneda legal colombiana de la UVR el día 15 de cada mes.

I : Variación mensual del índice de precios al consumidor durante el mes calendario inmediatamente anterior al mes del inicio del período de cálculo.

D : Número de días calendario del respectivo período de cálculo.

El valor, en moneda legal colombiana, de la UVR en la fecha de entrada en vigencia de la presente ley será el que tenga en esa misma fecha la UVR establecida en el Decreto 856 de 1999.

Artículo 20. *Intereses de mora.* En los préstamos de vivienda a largo plazo de que trata la presente ley no se presumen los intereses de mora. Sin embargo, cuando se pacten, se entenderá que no podrán exceder una y media veces el interés remuneratorio pactado y solamente podrán cobrarse sobre las cuotas vencidas. En consecuencia los créditos de vivienda no podrán contener cláusulas aceleratorias que consideren de plazo vencido la totalidad de la obligación hasta tanto no se presente la correspondiente demanda judicial o se someta el incumplimiento a la justicia arbitral en los términos establecidos en la correspondiente cláusula compromisoria. El interés moratorio incluye el remuneratorio.

Artículo 21. *Homogeneidad contractual.* La Superintendencia Bancaria establecerá condiciones uniformes para los documentos contentivos de las condiciones del crédito y sus garantías, mediante los cuales se formalicen las operaciones activas de financiación de vivienda individual a largo plazo.

Artículo 22. *Deber de información.* Los establecimientos de crédito deberán suministrar información cierta, suficiente, oportuna y de fácil comprensión para el público y para los deudores respecto de las condiciones de sus créditos, en los términos que determine la Superintendencia Bancaria.

Durante el primer mes de cada año calendario, los establecimientos de crédito enviarán a todos sus deudores de créditos individuales hipotecarios para vivienda una información en las condiciones del presente artículo.

Artículo 23. *Patrimonio de familia.* Los deudores de créditos de vivienda individual que cumplan con lo previsto en la presente ley podrán constituir, sobre los inmuebles adquiridos, patrimonio de familia inembargable por el valor total del respectivo inmueble, en la forma y condiciones establecidas en los artículos 60 de la Ley 9ª de 1989 y 38 de la Ley 3ª de 1991.

Lo previsto en el inciso anterior sólo tendrá efecto cuando el crédito de vivienda haya sido otorgado por un valor equivalente como mínimo al cincuenta por ciento (50%) del valor del inmueble. El patrimonio de familia así constituido perderá su vigencia cuando el saldo de la deuda represente menos del veinte por ciento (20%) de dicho valor.

Sin perjuicio de lo establecido en el inciso anterior, una vez constituido el patrimonio de familia inembargable y mientras que la deuda se encuentre vigente, éste no podrá ser levantado sin la autorización del acreedor hipotecario. Dicha autorización deberá protocolizarse en la escritura pública mediante la cual se solemnice el acto.

Artículo 24. *Derechos notariales y gastos de registro.* Los derechos notariales y gastos de registro que se causen con ocasión de la constitución o modificación de gravámenes hipotecarios, a favor de un participante en el sistema especializado de financiación de vivienda, para garantizar un crédito de vivienda individual, se liquidarán al setenta por ciento (70%) de la tarifa ordinaria aplicable.

Para efectos de los gastos notariales y de registro, la constitución del patrimonio de familia de que trata el artículo 23, cuya inembargabilidad se entenderá levantada únicamente a favor del acreedor hipotecario que financió su adquisición, o de quien lo suceda en sus derechos, en todos los casos se considerará como un acto sin cuantía.

Artículo 25. *Cesión de créditos.* En cualquier momento, los créditos hipotecarios para vivienda individual podrán ser cedidos, a petición del deudor, a favor de otra entidad financiera.

Para tal efecto, los establecimientos de crédito autorizarán, en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles, la cesión del crédito y sus garantías, una vez el deudor entregue la oferta vinculante del nuevo acreedor. Dicha cesión tendrá los efectos previstos por el artículo 1964 del código civil.

Artículo 26. *Crédito para la construcción de vivienda.* A los créditos que se otorguen para financiar proyectos de construcción de vivienda les será aplicable lo dispuesto en el artículo 17, numerales 2, 4, y los artículos 18 y 19 anteriores. El Gobierno Nacional establecerá las demás condiciones para el otorgamiento y los desembolsos de estos créditos, así como los sistemas de subrogación en la medida en que se vendan las viviendas construidas.

CAPITULO VI

Vivienda de interés social

Artículo 27. Los planes de ordenamiento territorial deberán contemplar zonas amplias y suficientes para la construcción de todos

los tipos de vivienda de interés social definidos por los planes de desarrollo y por las reglamentaciones del Gobierno de tal manera que se garantice el cubrimiento del déficit habitacional para la vivienda de interés social.

Con el propósito de garantizar la reactivación de la construcción en beneficio de los adquirentes, ampliase hasta el 30 de junio del año 2000, el plazo para que los municipios, distritos y la Isla de San Andrés adopten los planes de ordenamiento territorial previstos en la ley 388 de 1997.

El Gobierno Nacional establecerá estímulos en materia de asignación de recursos para vivienda, equipamiento e infraestructura vial y de servicios, que no constituyan transferencias, dirigidos a los municipios y distritos, que hayan adoptado su plan de ordenamiento territorial antes del 30 de junio del año 2000.

Artículo 28. *Criterios para la distribución regional de los recursos del subsidio para vivienda de interés social.* Los recursos nacionales del subsidio familiar para vivienda de interés social previstos en la Ley 3ª de 1991, se distribuirán según lo establezca el reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional, el cual deberá contemplar, entre otros, criterios técnicos que maximicen el beneficio social de las respectivas inversiones, contribuya regionalmente a la equidad, permita atender las calamidades originadas por desastres naturales, potencialicen los programas de VIS por autogestión o sistemas asociativos y el mejoramiento de la vivienda VIS.

Artículo 29. *Obligación de los establecimientos de crédito de destinar recursos a la financiación de vivienda de interés social.* Las entidades financieras deberán destinar, durante los cinco (5) años siguientes a la vigencia de la presente ley, como mínimo el veinticinco por ciento (25%) del incremento de la cartera de vivienda, a la financiación de la construcción, mejoramiento y adquisición de vivienda de interés social. El Gobierno Nacional reglamentará el porcentaje y las condiciones especiales que deberán destinarse a la vivienda de los minusválidos.

La obligación prevista en el inciso primero del presente artículo se entenderá cumplida si las respectivas entidades demuestran que, durante el periodo estipulado, efectuaron inversiones en bonos hipotecarios o títulos hipotecarios originados en procesos de titularización de cartera de vivienda de interés social, por la misma cuantía.

Artículo 30. *Destinación de subsidios a la vivienda de interés social subsidiable.* De conformidad con el numeral segundo del artículo 359 de la Constitución Política, durante los cinco (5) años siguientes a la vigencia de la presente ley, se asignará de los recursos del presupuesto nacional una suma anual equivalente a ciento cincuenta mil millones de pesos (\$150.000.000.000.00) expresados en UVR, con el fin de destinarlos al otorgamiento de subsidios para la vivienda de interés social -VIS- subsidiable.

Artículo 31. *Garantías para bonos hipotecarios para financiar cartera VIS subsidiable y para títulos emitidos en procesos de titularización de cartera VIS subsidiable.* El Gobierno Nacional, a través de Fogafin, podrá otorgar garantías para los bonos hipotecarios para financiar cartera VIS subsidiable y para títulos emitidos en procesos de titularización de cartera VIS subsidiable, que emitan los establecimientos de crédito, en los términos y con las condiciones que señale el Gobierno Nacional.

Los recursos del subsidio para vivienda de interés social podrán destinarse al otorgamiento de estas garantías. La cuantía de tales recursos será la correspondiente a la prima asumida o al pago de la contingencia, cuando fuere el caso y será adicional a las sumas que se destinen en el presupuesto nacional al otorgamiento de subsidio directo a favor de los adquirentes de vivienda de interés social subsidiable.

La junta directiva del Inurbe con el voto favorable del Ministro de Desarrollo Económico, determinará el monto de los recursos adicionales que podrán otorgarse en forma de garantía para los fines expresados en el inciso anterior.

También podrán otorgarse en forma de compromisos gubernamentales para atender un porcentaje de cada una de las cuotas periódicas a cargo de los deudores de préstamos de vivienda de interés social o para cubrir parte del canon de arrendamiento en los términos y con las condiciones que establezca el Gobierno Nacional.

Parágrafo. Cuando los subsidios de interés social se otorguen en forma de garantías, la contingencia correspondiente deberá estimarse sobre bases técnicas, para efectos de cuantificar la correspondiente asignación.

Artículo 32. *Derechos notariales y gastos de registro.* Los derechos notariales y gastos de registro que se causen con ocasión de la constitución o modificación de gravámenes hipotecarios, a favor de un participante en el sistema especializado de financiación de vivienda, para garantizar un crédito de vivienda individual de interés social no subsidiable, se liquidarán al cuarenta por ciento (40%) de la tarifa ordinaria aplicable.

Los derechos notariales y gastos de registro que se causen con ocasión de la constitución o modificación de gravámenes hipotecarios, a favor de un participante en el sistema especializado de financiación de vivienda, para garantizar un crédito de vivienda individual de interés social, que en razón de su cuantía pueda ser objeto de subsidio directo, se liquidarán al diez por ciento (10%) de la tarifa ordinaria aplicable.

Para efectos de los gastos notariales y de registro, la constitución del patrimonio de familia de que trata el artículo 23, cuya inembargabilidad se entenderá levantada únicamente a favor del acreedor hipotecario que financió su adquisición, o de quien lo suceda en sus derechos, en todos los casos se considerará como un acto sin cuantía.

Parágrafo. Lo previsto en el presente artículo, se aplicará sin perjuicio de las normas que establezcan tarifas más favorables, respecto de actos relativos a viviendas de interés social.

Artículo 33. *Recursos de Finagro para vivienda de interés social rural.* Destínese el veinte por ciento (20%) de los recursos provenientes de las inversiones forzosas con que cuenta Finagro, a la financiación de vivienda de interés social rural, bien sea para la construcción de programas o para la adquisición, mejoramiento y construcción individual en sitio propio, en las condiciones que para el efecto establezca el Gobierno Nacional.

Artículo 34. *Beneficiarios del subsidio.* Los beneficiarios de subsidio de vivienda que habiendo perdido la misma por imposibilidad de pago, podrán obtener de nuevo el subsidio de vivienda por una sola vez más y previa solicitud a las instituciones encargadas de su asignación.

Artículo 35. *Aplicación a los créditos para financiación de vivienda de interés social.* Lo dispuesto en la presente ley será aplicable a los créditos para construcción y financiación de vivienda de interés social en lo que no contradiga sus disposiciones especiales.

Para efectos de la presente ley, se entenderá por vivienda de interés social la que cumpla los requisitos establecidos por la legislación vigente en esta materia.

CAPITULO VII

Mecanismos de solución de conflictos

Artículo 36. *Pacto Arbitral.* Se aplicarán las reglas previstas en el presente capítulo cuando los establecimientos de crédito que otorguen créditos para la construcción o adquisición de vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley, pacten con los deudores de dichos créditos cláusulas compromisorias o compromiso, con el objeto de deferir a un tribunal lo relacionado con el cumplimiento y la ejecución forzada de las obligaciones derivadas de dichos créditos.

La cláusula compromisoria o el compromiso deberá constar por escrito.

En los eventos de cesión de los créditos que se otorguen en desarrollo de lo previsto en la presente ley, se entenderá que el adquirente se subroga, para todos los efectos legales, en la posición del acreedor original.

El tribunal de arbitramento decidirá en derecho.

Artículo 37. *Procedimiento arbitral.* Los procesos que, en relación con los asuntos mencionados en el artículo anterior, se sometan a la justicia arbitral se adelantarán conforme al trámite previsto en el Código de Procedimiento Civil para los procesos de ejecución con título hipotecario. Para su desarrollo, los árbitros tendrán las mismas funciones, deberes, facultades y atribuciones legalmente asignadas a los jueces en relación con dichos procedimientos. No obstante, contra las decisiones del tribunal de arbitramento, las partes sólo podrán intentar los recursos que de acuerdo con las normas legales sobre arbitramento proceden dentro del proceso arbitral.

Las medidas cautelares y la ejecución de la sentencia podrán ser ordenadas y practicadas por los árbitros o por quienes designen para obrar en su nombre, conforme a las reglas establecidas en el Código de Procedimiento Civil y demás normas aplicables. Los árbitros podrán comisionar a las autoridades correspondientes, con las mismas atribuciones de los jueces de la República, para la práctica de las medidas mencionadas. Igualmente, podrán requerir la colaboración de las autoridades, con las mismas atribuciones que corresponden a los jueces de la República, para lo relacionado con la ejecución de las providencias, diligencias de entrega y demás actuaciones que se hagan necesarias para cumplir sus decisiones.

En lo no previsto en este capítulo, los tribunales de arbitramento se regirán por las disposiciones vigentes en materia de arbitramento, y en particular por las contenidas en el decreto 2279 de 1989, la ley 23 de 1991, el decreto 2651 de 1991, la ley 446 de 1998, el decreto 1818 de 1998, la ley 510 de 1999 y las demás que en el futuro las adicionen, complementen, modifiquen o sustituyan. No obstante, cuando de acuerdo con dichas disposiciones se requiera la citación de terceros que no estipularon el pacto arbitral, la imposibilidad de su notificación o la falta de su adhesión al pacto arbitral, no conlleva la extinción de los efectos del compromiso o los de la cláusula compromisoria, pero se entenderá que el efecto del respectivo fallo no se les podrá hacer extensivo. Los honorarios y funcionamiento del tribunal, se regirán por el reglamento.

Parágrafo. Los árbitros serán seleccionados de listas integradas mediante concurso público que será organizado por el Consejo Superior de la Judicatura entre personas que reúnan los requisitos exigidos para ser juez civil de circuito.

Artículo 38. *Costas y gastos.* Las costas y los gastos a que haya lugar con ocasión del trámite de los procesos arbitrales previstos en el presente capítulo, incluidos los honorarios de árbitros y secretarios de los tribunales de arbitramento y los gastos fijados por éstos para el desarrollo del proceso arbitral, excluidos los honorarios del abogado del deudor, serán de cargo del acreedor, y su pago se hará conforme a las normas que regulan la materia en el procedimiento arbitral. Sin embargo, en el evento en que el deudor se opusiere a la ejecución y resultase vencido, en el mismo laudo se le condenará a pagar la mitad de dichas costas y gastos, a favor del acreedor. En este caso, el laudo incluirá la liquidación de la respectiva condena.

Parágrafo. El Consejo Superior de la Judicatura coordinará la defensa de los deudores de vivienda de interés social subsidiable por parte de la Defensoría del Pueblo, los estudiantes de derecho en práctica y año social y los consultorios jurídicos de las universidades debidamente autorizados.

CAPITULO VIII

Régimen de transición

Artículo 39. *Denominación de obligaciones en UVR.* Dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha de vigencia de la presente ley, todas las obligaciones expresadas en UPAC se expresarán en UVR, según la equivalencia que determine el Gobierno Nacional. Vencido este término sin que se hayan modificado los documentos en que consten tales obligaciones, éstas se entenderán expresadas en UVR, por ministerio de la presente ley.

Artículo 40. *Adecuación de los documentos contentivos de las condiciones de los créditos.* Los establecimientos de crédito deberán ajustar los documentos contentivos de las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, desembolsados con anterioridad a la fecha de vigencia de la presente ley a las disposiciones previstas en la misma. Para ello contarán con un plazo hasta de ciento ochenta (180) días contados a partir de la vigencia de la presente ley.

No obstante lo anterior, los pagarés mediante los cuales se instrumenten las deudas así como las garantías de las mismas, cuando estuvieren expresadas en UPAC, se entenderán por su equivalencia, en UVR, por ministerio de la presente ley.

Parágrafo. La reliquidación de los créditos en los términos de que trata el presente capítulo y los correspondientes documentos en los que consten las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, no constituirá una novación de la obligación y por lo tanto, no causará impuesto de timbre.

Artículo 41. *Inversión social para vivienda.* Con el fin de contribuir a hacer efectivo el derecho constitucional a la vivienda, el Estado invertirá las sumas previstas en los artículos siguientes para abonar a las obligaciones vigentes que hubieren sido contratadas con establecimientos de crédito, destinadas a la financiación de vivienda individual a largo plazo y para contribuir a la formación del ahorro que permita formar la cuota inicial de los deudores que hayan entregado en dación en pago sus viviendas, en los términos previstos en el artículo 47.

Artículo 42. *Abonos a los créditos que se encuentren al día.* Los abonos a que se refiere el artículo anterior se harán sobre los saldos vigentes a 31 de diciembre de 1999, de los préstamos otorgados por los establecimientos de crédito para la financiación de vivienda individual a largo plazo así:

1. Cada establecimiento de crédito tomará el saldo en pesos a 31 de diciembre de 1999, de cada uno de los préstamos, que se encuentren al día el último día hábil bancario del año de 1999.

Para efectos de determinar el saldo total de cada obligación, se adicionará el valor que en la misma fecha tuviere el crédito otorgado por el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras –Fogafin–, en virtud de lo dispuesto por el artículo 11 del Decreto Extraordinario 2331 de 1998, cuando fuere del caso.

2. El establecimiento de crédito reliquidará el saldo total de cada uno de los créditos, para cuyo efecto, utilizará la UVR que para cada uno de los días comprendidos entre el 1o enero de 1993 y el 31 de diciembre de 1999, publique el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, conforme a las instrucciones que imparta sobre el particular el Consejo Superior de la Vivienda.

3. El Gobierno Nacional abonará a las obligaciones que estuvieren al día el 31 de diciembre de 1999 el monto total de la diferencia que arroje la reliquidación indicada en numeral anterior, mediante la entrega de los títulos a que se refiere el parágrafo cuarto del presente artículo, o en la forma que lo determine el Gobierno Nacional.

4. Los abonos a que se refiere el presente artículo solamente se harán para un crédito por persona. Cuando quiera que una persona tenga crédito individual a largo plazo para más de una vivienda, deberá elegir aquél sobre el cual se hará el abono e informarlo al o a los respectivos establecimientos de crédito de los cuales sea deudor. Si

existiera más de un crédito para la financiación de la misma vivienda, el abono podrá efectuarse sobre todos ellos.

Quien acepte más de un abono en violación de lo dispuesto en este numeral, deberá restituir en un término de treinta (30) días los abonos que hubiera recibido en desarrollo de lo dispuesto en esta Ley y los decretos que la desarrollen; si no lo hiciere incurrirá en las sanciones penales establecidas para la desviación de recursos públicos. La restitución de las sumas abonadas por fuera del plazo antes señalado deberá efectuarse con intereses de mora, calculados a la máxima tasa moratoria permitida por la Ley.

Parágrafo Primero. Para la reliquidación de los saldos de los créditos destinados a la financiación de vivienda individual de largo plazo, otorgados por los establecimientos de crédito en moneda legal, se establecerá una equivalencia entre la DTF y la UPAC, en los términos que determine el Gobierno Nacional, con el fin de comparar el comportamiento de la UPAC con el de la UVR, a efectos de que tengan la misma rebaja que la correspondiente a los créditos pactados en UPAC.

Parágrafo segundo. Los establecimientos de crédito tendrán un plazo de tres meses, contados a partir de la presente ley para efectuar la reliquidación. Los intereses de mora a que hubiere lugar por concepto de cuotas de amortización no atendidas durante este lapso, serán descontados del valor que al deudor moroso le correspondiere por concepto del abono para la reducción del saldo de su crédito.

Parágrafo tercero. Si los beneficiarios de los abonos previstos en el presente artículo, incurrieren en mora de más de doce (12) meses, el saldo de la respectiva obligación se incrementará en el valor del abono recibido. El establecimiento de crédito devolverá al Gobierno Nacional títulos a los que se refiere el parágrafo cuarto del presente artículo por dicho valor. En todo caso si el crédito resultare impagado y la garantía se hiciere efectiva, el establecimiento de crédito devolverá al Gobierno Nacional la parte proporcional que le corresponda de la suma recaudada.

Parágrafo cuarto. El Gobierno Nacional queda autorizado para emitir y entregar Títulos de Tesorería –TES– denominados en UVR y con el rendimiento que éste determine, con pagos mensuales, en las cuantías requeridas para atender la cancelación de las sumas que se abonarán a los créditos hipotecarios. Dichos títulos serán emitidos a diez (10) años de plazo. Estas operaciones sólo requerirán para su validez del decreto que ordene su emisión y determine las condiciones de los títulos, que podrán emitirse con cargo a vigencias futuras y con base en los recursos provenientes de las inversiones forzosas establecidas por la presente Ley.

Artículo 43. *Abono a los créditos que se encuentren en mora.* Los deudores hipotecarios que estuvieren en mora a la fecha de la vigencia de la presente ley, podrán beneficiarse de los abonos previstos en el artículo 42, siempre que el deudor manifieste por escrito a la entidad financiera su deseo de acogerse a la reliquidación del crédito, dentro de los noventa (90) días siguientes a la vigencia de la ley.

Cumplido lo anterior, la entidad financiera procederá a condonar los intereses de mora y a reestructurar el crédito, en los términos y con los plazos que permita la capacidad de pago demostrada del deudor.

A su turno, el Gobierno Nacional procederá a abonar a dichas obligaciones el monto total de la diferencia que arroje la reliquidación de la deuda, efectuada de conformidad con lo previsto en el numeral 2 del 42 anterior, en doce (12) cuotas mensuales iguales, mediante la entrega al respectivo establecimiento de crédito de los títulos a que se refiere el parágrafo cuarto del mismo artículo 42.

Parágrafo primero. En caso de que el deudor incurra nuevamente en mora, inmediata y definitivamente se suspenderá el abono y el valor pendiente para completar la reducción total a su favor será cargado al saldo de la obligación hipotecaria correspondiente. En este caso, el establecimiento de crédito devolverá al Gobierno Nacional títulos a

los que se refiere el párrafo cuarto del artículo 42 anterior, por el valor pendiente de abonar

Parágrafo segundo. Si los beneficiarios de los abonos previstos en este artículo incurrieren en mora de más de doce (12) meses, el saldo de la respectiva obligación se incrementará en el valor del abono recibido. El establecimiento de crédito devolverá al Gobierno Nacional títulos a los que se refiere el párrafo cuarto del artículo 42, por dicho valor. En todo caso si el crédito resultare impagado y la garantía se hiciere efectiva, el establecimiento de crédito devolverá al Gobierno Nacional la parte proporcional que le correspondiere de la suma recaudada.

Parágrafo tercero. A las reliquidaciones contempladas en este artículo les serán igualmente aplicables los numerales 1 y 4 del artículo 42 anterior, así como lo previsto en los párrafos primero y segundo del mismo artículo.

Parágrafo cuarto. Los deudores cuyas obligaciones se encuentren vencidas y sobre las cuales recaigan procesos judiciales que dentro de los noventa (90) días siguientes a la entrada en vigencia de la presente ley decidan acogerse a la reliquidación de su crédito hipotecario, tendrán derecho a solicitar suspensión de los mencionados procesos. Dicha suspensión podrá otorgarse automáticamente por el juez respectivo. En caso de que el deudor acuerde dentro del plazo la reliquidación de su obligación, de conformidad con lo previsto en este artículo el proceso se dará por terminado y se procederá a su archivo sin más trámite. Si dentro del año siguiente a la reestructuración del crédito el deudor incurriere nuevamente en mora, los procesos se reiniciarán a solicitud de la entidad financiera y con la sola demostración de la mora, en la etapa en que se encontraban al momento de la suspensión, y previa actualización de su cuantía.

Artículo 44. *Excepción de pago.* El valor que se abone a cada crédito hipotecario por concepto de las reliquidaciones a que se refiere esta ley, así como los subsidios que entregue el Gobierno Nacional dentro del programa de ahorro a los titulares de la opción de readquisición de vivienda dada en pago, constituirán un pago que como tal, liberará al deudor frente al establecimiento de crédito acreedor. Dicho pago a su vez, constituirá una excepción de pago total o parcial, según sea el caso, tanto para el establecimiento de crédito como para el Estado, en los procesos que se adelanten por los deudores para reclamar devoluciones o indemnizaciones por concepto de las liquidaciones de los créditos o de los pagos efectuados para amortizarlos o cancelarlos.

En caso de sentencia favorable, los mencionados valores se compensarán contra el fallo. La misma excepción podrá alegarse sobre el monto de los subsidios que entregue el Gobierno Nacional a los titulares de la opción de readquisición de vivienda dada en pago, dentro del programa de ahorro para completar la cuota inicial.

La excepción aquí prevista podría proponerse en cualquier estado del proceso. Así mismo, en las sentencias que se dicten se tomará en cuenta como mecanismo para satisfacer los correspondientes derechos individuales los previstos en esta ley.

Artículo 45. *Inversión en Títulos de Reducción de Deuda (TRD).* Créase una inversión obligatoria temporal en "Títulos de Reducción de Deuda" -TRD- destinados a efectuar los abonos sobre los saldos vigentes de las deudas individuales para la financiación de vivienda a largo plazo, en los términos señalados en los artículos anteriores.

Los TRD se denominarán en UVR; serán emitidos por el Gobierno Nacional; podrán ser desmaterializados, tendrán un plazo de diez (10) años contados a partir de la fecha de su colocación y serán negociables.

El capital de los títulos se amortizará en un solo pago a su vencimiento y podrá ser prepago cuando las condiciones fiscales así lo permitan. Los títulos no reconocerán intereses remuneratorios.

La emisión y colocación de los TRD sólo requerirá del Decreto de emisión y la firma del Director General de Crédito Público.

Artículo 46. *Sujetos obligados a invertir en TRD.* Estarán obligados a suscribir en el mercado primario TRD todos los establecimientos de crédito, las sociedades de capitalización, las compañías de seguros, los fondos comunes ordinarios, especiales y de inversión administrados por sociedades fiduciarias, los fondos de valores administrados por sociedades comisionistas de bolsa y los fondos de inversión administrados por las sociedades administradoras de inversión. No estarán sometidos a esta inversión los fondos que de conformidad con el respectivo reglamento, tengan como objeto exclusivo la administración de los recursos de seguridad social y los fondos de inversión extranjera. Igualmente, quedan excluidos los recursos destinados exclusivamente a seguridad social administrados por las compañías de seguros.

La inversión a que se refiere este artículo será del cero punto sesenta y ocho por ciento (0.68%) anual, durante seis (6) años, contados a partir del año 2000 y se liquidará sobre el total de sus pasivos para con el público, en el caso de establecimientos de crédito y las sociedades de capitalización; del cero punto sesenta y ocho por ciento (0.68%) anual, durante seis (6) años, del valor del respectivo fondo en el caso de los fondos de valores, fondos comunes ordinarios, especiales y de inversión administrados por sociedades fiduciarias, los fondos de valores administrados por sociedades comisionistas de bolsa y los fondos de inversión administrados por las sociedades administradoras de inversión, y del cero punto sesenta y ocho por ciento (0.68%) anual, durante seis (6) años, sobre las primas emitidas en el caso de las compañías de seguros.

Parágrafo. Los sujetos obligados a efectuar la inversión forzosa la realizarán anualmente por periodos mensuales para completar en cada período anual el cero punto sesenta y ocho por ciento (0.68%). Para el efecto, deberán invertir mensualmente en títulos una doceava parte del porcentaje señalado en el presente artículo, calculado sobre los saldos de los pasivos para con el público, el valor del respectivo fondo, o el valor de las primas emitidas, según sea el caso. El nivel de la inversión deberá ajustarse al final de cada año calendario, con base en el promedio mensual de la base de cálculo de la inversión durante el plazo aquí previsto. Este mismo procedimiento tendrá lugar anualmente durante el período comprendido entre los años 2000 y 2005, ambos inclusive.

En caso de reducción de los recursos que sirven de base para el cálculo anual de la inversión, no habrá lugar al reembolso del valor invertido en títulos de reducción de deuda.

Artículo 47. *Opción de readquisición de vivienda.* Durante el año siguiente a la vigencia de la presente ley, quienes entreguen o hayan entregado en dación en pago su vivienda, tendrán opción para adquirirla siempre que no haya sido enajenada por el respectivo establecimiento de crédito. En caso de que haya sido enajenada, el establecimiento de crédito podrá ofrecer, en las mismas condiciones, otro inmueble de propiedad de la entidad sobre el cual no se haya ejercido por parte de su anterior propietario, la opción de readquisición de vivienda.

La opción se pactará en un contrato que suscribirán el deudor que entrega el inmueble en dación en pago y la respectiva entidad financiera, en el que se harán constar los derechos y las obligaciones del titular de la opción y de la entidad financiera, de conformidad con las siguientes reglas:

1. Al momento de celebrarse el contrato, el inmueble objeto del mismo deberá ser avaluado en los términos consagrados en la presente ley. Dicho avalúo servirá de base para determinar el precio mensual del arrendamiento que no podrá exceder del cero punto ocho por ciento (0.8%) del valor del avalúo y el de la opción de readquisición, en los términos que se señalan en los numerales 5 y 6 de este artículo.

2. El titular de la opción tendrá el derecho real de habitación sobre el mismo, mediante el pago de un canon mensual.

3. El establecimiento de crédito ofrecerá en venta el inmueble objeto del contrato al titular de la opción.

4. El establecimiento de crédito estará obligado a mantener la oferta por el término pactado en el contrato, el cual no podrá exceder de tres (3) años.

5. El precio de la oferta será el valor comercial del inmueble, en la fecha del vencimiento del plazo determinado por un avalúo técnico realizado en los términos de la presente Ley o en la fecha anterior en que el titular de la opción decidiera ejercerla.

6. En el momento de hacerse efectiva la oferta, la valorización del inmueble se compartirá por partes iguales entre el establecimiento de crédito y el titular de la opción.

7. El titular de la opción deberá cumplir durante todo el plazo de la oferta, un programa de ahorro que tendrá, además de los beneficios previstos para el programa de ahorro para el fomento de la construcción – AFC –, un subsidio del Estado consistente en un abono de un peso por cada peso ahorrado por el titular de la opción, sin que exceda en ningún caso del quince por ciento (15%) del valor comercial del bien establecido al momento de la celebración del contrato especial previsto en esta ley, el cual se hará efectivo sólo cuando se concrete la venta.

Vencido el plazo de la oferta, si ésta no se aceptare, su titular deberá devolver al establecimiento de crédito el inmueble en el mismo estado en que lo recibió y podrá disponer del dinero ahorrado, deducido el valor del subsidio.

8. La restitución del inmueble objeto de la operación se sujetará a lo dispuesto para el comodato precario.

9. Podrá pactarse que las diferencias entre las partes sean sometidas a decisión arbitral en los términos de la presente ley.

10. El inmueble objeto del contrato deberá estar asegurado durante todo el plazo por los riesgos que determine el Gobierno Nacional.

11. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivadas tanto del contrato que incorpora el derecho de habitación como del de ahorro programado, dará lugar a la terminación del contrato especial aquí señalado.

Parágrafo primero. En el evento en que el bien haya sido transferido a cualquier título a un patrimonio autónomo, sociedad matriz o subsidiaria del respectivo establecimiento de crédito, las obligaciones que de acuerdo con el presente artículo corresponderían al establecimiento de crédito radicarán en la persona o entidad a quien se haya transferido el bien, incluido el patrimonio autónomo.

Parágrafo segundo. El titular de la opción tendrá derecho a cancelar el valor del inmueble con recursos propios o con el producto de un préstamo otorgado por cualquier establecimiento de crédito.

Artículo 48. *Autorización.* Se autoriza por un año contado a partir de la fecha de promulgación de la presente ley, a los establecimientos de crédito para comercializar los inmuebles destinados a vivienda que hayan recibido en dación en pago, mediante el contrato especial establecido en el artículo anterior, salvo el subsidio previsto en el numeral 7 del artículo 47.

Artículo 49. *Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria.* Con el propósito de facilitar las condiciones para la financiación de vivienda referida al índice de precios al consumidor, autorizase la creación de un Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria que será administrado por el Banco de la República en los términos que establezca el Gobierno Nacional. Las inversiones en el Fondo de que trata este artículo, se considerarán como inversión social.

Dicho fondo contará con los siguientes recursos:

1. Los provenientes de un impuesto nacional que se crea por la presente ley, que se causará mensualmente, a partir del mes siguiente a la vigencia de la misma y hasta el 31 de diciembre del año 2002. La

base gravable del impuesto es el valor mensual de la remuneración de los encajes. Son sujetos pasivos de este impuesto los establecimientos de crédito. La tarifa del tributo será del cincuenta por ciento (50%) de la remuneración mensual de los encajes. El Banco de la República retendrá y colocará directamente en el Fondo el monto del impuesto al momento del pago al respectivo establecimiento de crédito de la remuneración sobre el encaje. Este impuesto no hará parte de la participación de los municipios en los ingresos corrientes de la Nación.

2. Ciento cincuenta mil millones de pesos provenientes de las utilidades del Banco de la República correspondientes al ejercicio de 1999.

3. Los provenientes de la diferencia entre la UVR adicionada en el interés remuneratorio y la DTF, cuando la primera fuere superior a la segunda, que deberán ser aportados por los establecimientos de crédito que tengan cartera hipotecaria denominada en UVR y pasivos para con el público denominados en DTF, de conformidad con el reglamento que expida para el efecto el Gobierno Nacional.

4. Los rendimientos de los recursos que conformen el Fondo.

5. Los provenientes de los créditos que se contraten o se asignen para este fin. El Banco de la República, como agente fiscal del Gobierno Nacional, podrá contratar a nombre de éste, créditos destinados al Fondo. El pago de las operaciones de crédito destinadas al Fondo podrán abonarse con cargo a los recursos del mismo.

Artículo 50. *Coberturas de riesgo.* Con cargo a los recursos de dicho fondo, el Banco de la República podrá ofrecer a los establecimientos de crédito, y solamente para el saldo de la cartera de vivienda individual de largo plazo registrada a 31 de diciembre del año 2000, coberturas de riesgo del diferencial entre la tasa de interés de mercado y la inflación. Las condiciones en que se ofrezca la anterior cobertura propenderán por el reflejo de su valor económico en el largo plazo, en los términos que determine el Gobierno Nacional.

CAPITULO IX

Otras disposiciones

Artículo 51. *Avalúos y avaluadores.* Sin perjuicio de la competencia que en materia de avalúos corresponde al Instituto Agustín Codazzi, los avalúos que se requieran para las operaciones activas y pasivas de que trata la presente ley, serán realizados por personas pertenecientes a una lista cuya integración y actualización corresponderá reglamentar a la Superintendencia de Industria y Comercio, con sujeción a los requisitos de idoneidad profesional, solvencia moral, independencia y responsabilidad, en los términos que determine el Gobierno Nacional.

La remuneración de la labor de los avaluadores se hará, con base en el número de metros cuadrados de los bienes inmuebles, aplicando una tarifa descendente en proporción a la extensión, y con un monto máximo establecido en el respectivo reglamento del Gobierno Nacional.

Artículo 52. *Régimen especial de negociación en bolsa.* Las compañías de seguros, las sociedades fiduciarias, las sociedades administradoras de fondos de pensiones y de cesantías y las entidades que administren reservas pensionales del régimen de prima media con prestación definida, podrán tener acceso a los sistemas de negociación de las bolsas de valores que operen en el país para realizar operaciones sobre bonos hipotecarios y títulos hipotecarios, de que trata la presente Ley, por cuenta de los fondos o reservas que administren o para la inversión de las reservas técnicas, de acuerdo con el respectivo régimen de inversión. Los valores a que se refiere este inciso serán transables en bolsa. La Superintendencia de Valores podrá requerir y regular la integración del mercado de dichos valores.

Las entidades a que se refiere este artículo no podrán negociar títulos emitidos, avalados, garantizados u originados por ellas, por sus filiales, subsidiarias, vinculadas o por la matriz, sus filiales, subsidiarias o vinculadas. Las bolsas de valores velarán por el cumplimiento de lo establecido en el presente artículo.

La Superintendencia de Valores regulará, mediante preceptos de carácter general, lo atinente a la aplicación de las normas del mercado público de valores y las disposiciones de las bolsas de valores, a las instituciones mencionadas en el primer inciso del presente artículo, que ingresen a los sistemas de negociación de las bolsas en desarrollo de la autorización contenida en el mismo.

Artículo 53. Registro en centrales de riesgo. Los deudores de los créditos de vivienda individual a largo plazo que reestructuren sus créditos hipotecarios en los términos previstos en el artículo 43 de la presente ley, tendrán derecho a exigir que sus nombres se retiren como deudores morosos de las centrales de riesgo, una vez hayan cumplido puntualmente con el pago de las tres primeras cuotas de la obligación reestructurada. Los deudores hipotecarios de viviendas entregadas en dación en pago con posterioridad al 1 de enero de 1997, tendrán derecho a que las entidades financieras los declaren a paz y en salvo por el crédito respectivo y retiren sus nombres de las centrales de riesgo. Igualmente, podrán beneficiarse de la opción de readquisición de vivienda establecida en el artículo 47 de la presente ley.

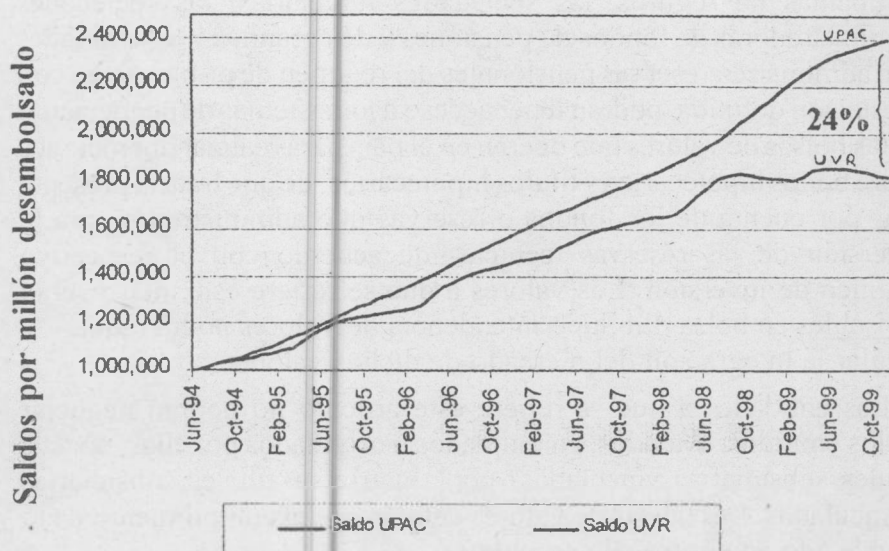
Artículo 54. Fomento a la competencia. El Gobierno Nacional, mediante normas de carácter general, podrá ordenar a los establecimientos de crédito que otorguen crédito de vivienda individual a largo plazo, que pongan en práctica procedimientos dirigidos a incrementar la competencia entre quienes deseen proveer los seguros que deban adquirir los deudores de dichos créditos.

Artículo 55. Comisión de seguimiento. El Congreso representado por las Comisiones Terceras, elegirá una comisión de seguimiento para el cabal cumplimiento de la presente ley y su correspondiente desarrollo reglamentario y financiero.

Artículo 56. Vigencia. La presente ley rige a partir de la fecha de su promulgación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

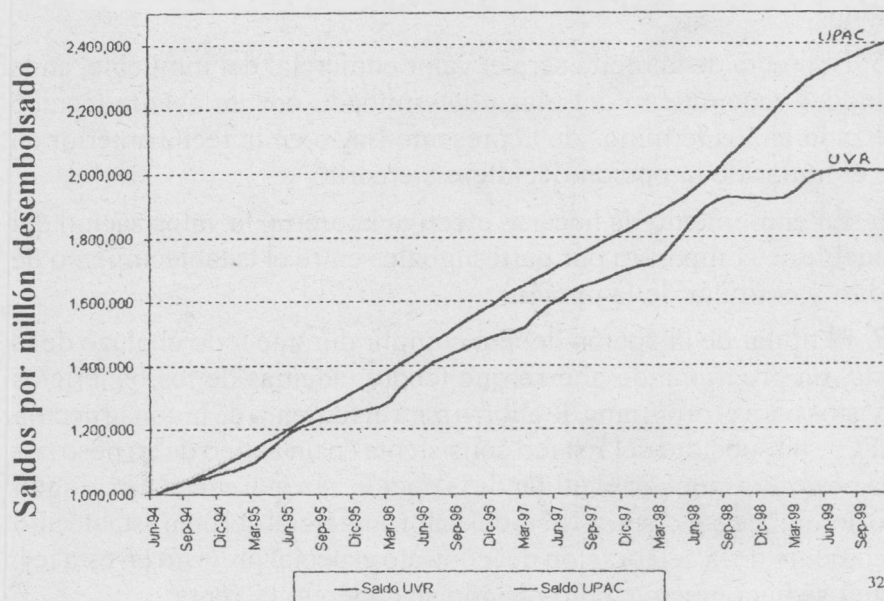
INFORME DE PONENCIA SEGUNDO DEBATE

Anexo número 1 RELIQUIDACION CREDITO (Desembolso en 1994)



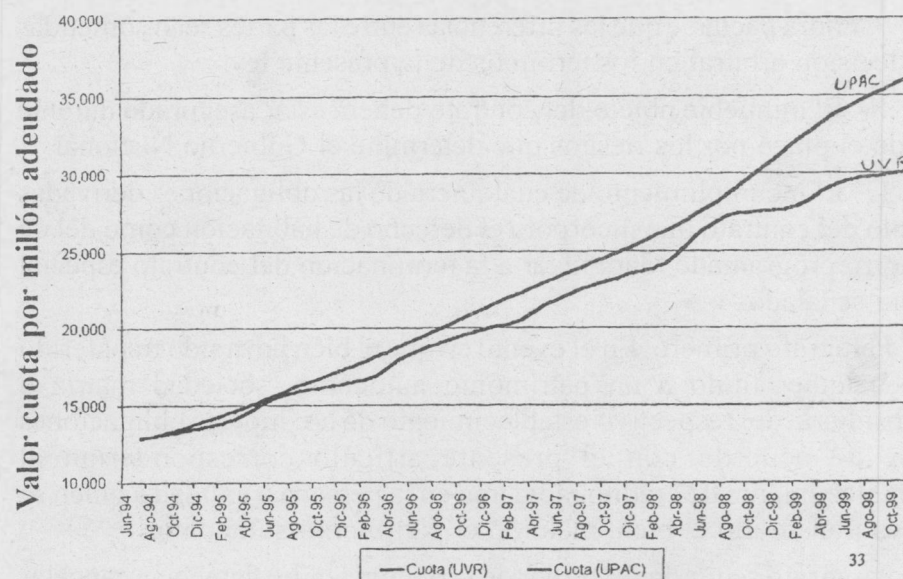
31

Comparación Crédito en UPAC Vs. Crédito UVR (Hipotético) Sistema de amortización constante en UPAC



32

Evolución de la cuota mensual UPAC Vs. Sistema UVR Crédito desembolsado en junio 1994



33

CONTENIDO

Gaceta número 533 - Viernes 10 de diciembre de 1999
CAMARA DE REPRESENTANTES
PONENCIAS

Informe de ponencia para segundo debate a los Proyectos de ley números 134-C-99, 141-C-99, 149-C-99, 156-C-99, 31-S-99 Y 175-C-99 (Acumulados). Aprobados en las Comisiones Terceras del Senado y de la Cámara de Representantes en Sesiones Conjuntas (Noviembre 24 de 1999), por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios a los cuales debe sujetarse el Gobierno para regular su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones..... 1

Texto para segundo debate al Proyecto de ley número 134 de 1999, por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones..... 7