LEY 2434 DE 2024

(noviembre 8)

D.O. 52.934, noviembre 8 de 2024

por la cual se reducen las barreras para la adquisición de vivienda, por medio de los créditos hipotecarios y leasing habitacional, se promueve la utilización de energías limpias para vivienda y se dictan otras disposiciones -vivienda al alcance de todos.

El Congreso de Colombia

DECRETA:

Artículo 1º. Objeto. La presente ley tiene como objeto incluir para los usuarios la opción de incorporar los gastos de escrituración y registro dentro de los préstamos hipotecarios y de leasing habitacional, así como de incluir la posibilidad de que se implemente la digitalización de la valoración técnica y promover el uso de energías limpias en las viviendas. Además, se busca crear planes de socialización para dar a conocer los beneficios existentes en materia de financiación de vivienda.

Artículo 2º. Inclusión de los derechos notariales, impuestos y gastos de registro en los préstamos hipotecarios del régimen de financiación de vivienda a largo plazo.

Adiciónese un parágrafo al artículo 23 de la Ley 546 de 1999, el cual quedará así:

ARTÍCULO 23. 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. La cancelación de gravámenes hipotecarios de créditos para vivienda se considerará acto sin cuantía.

Para efectos de los derechos notariales y gastos de registro, la constitución del patrimonio de familia de que trata el artículo 22, 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. Los establecimientos de crédito y las entidades descritas en el artículo 1º de la presente ley podrán ofrecer a los solicitantes la opción de incluir los gastos de escrituración, impuestos y registro incluyendo el de transferencia de dominio, asumidos por el comprador dentro del valor de la financiación, bien sea a través de préstamo

hipotecario o leasing habitacional, previa autorización del solicitante o por acuerdo entre las partes.

En todo caso, la inclusión de los referidos gastos en el financiamiento no se computará para efectos de fijar el límite a la financiación de vivienda previsto en la normatividad vigente.

Artículo 3º. Inclusión de los derechos notariales y gastos de registro en los préstamos hipotecarios de vivienda de interés social. Adiciónese un parágrafo al artículo 31 de la Ley 546 de 1999, el cual quedará así:

ARTÍCULO 31. 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 derechos notariales y gastos de registro, la constitución del patrimonio de familia de que trata el artículo 22, 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.

Igualmente la cancelación de los gravámenes será considerado un acto sin cuantía.

Parágrafo 1°. 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.

Parágrafo 2°. Los establecimientos de crédito y las entidades descritas en el artículo 1º de la presente ley podrán ofrecer a los solicitantes la opción de incluir los gastos de escrituración, impuestos y registro incluyendo el de transferencia de dominio, asumidos por el comprador dentro del valor de la financiación, bien sea a través de préstamo hipotecario o leasing habitacional, previa autorización del solicitante o por acuerdo entre las partes.

En todo caso, la inclusión de los referidos gastos en el financiamiento no se computará para efectos de fijar el límite a la financiación de vivienda previsto en la normatividad vigente.

En el caso de vivienda de interés social, el financiamiento podrá extenderse a otros actos sujetos a registro, tales como la afectación a vivienda familiar, el patrimonio de familia inembargable, y a la expedición del certificado de tradición y libertad y la reproducción de la constancia de inscripción, requeridos para el trámite hipotecario, siempre y cuando se cuente con la autorización del solicitante.

Artículo 4°. Mecanismos Digitales. Los avalúos y las metodologías técnicamente idóneas que permitan establecer el valor objetivo del inmueble a financiar, para los fines previstos en la Ley 546 de 1999, podrán realizarse también a través de mecanismos digitales, siempre que se garantice la autenticidad, disponibilidad e integridad de la información. Siempre que cumplan estos requisitos podrán ser utilizados por los establecimientos de crédito y las entidades descritas en el artículo 1° de la mencionada Ley 546 de 1999.

La utilización de las metodologías de proyección de precios podrá realizarse directamente por las entidades referidas en el inciso anterior o por terceros especializados.

Parágrafo 1º. Cuando las entidades otorgantes de subsidios, en el marco de programas de vivienda, requieran información del valor de los inmuebles, esta se podrá acreditar con cualquier avalúo o metodología técnicamente idónea que realicen de acuerdo con las normas vigentes.

El avalúo sólo dictamina el valor del bien. Ninguna entidad podrá exigir que se certifique en el dictamen información que no se encuentre establecida en las normas que regulan los procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de avalúos.

Parágrafo 2º. El Gobierno nacional reglamentará la posibilidad de utilizar mecanismos digitales para efectuar la anotación en los folios de matrícula en los casos de transacciones de compra y venta de vivienda usada que se realicen utilizando intermediarios comerciales o financieros, debidamente autorizados y que cumplan con las condiciones de idoneidad y experiencia que deberá definir el Gobierno en la reglamentación.

Artículo 5º. Promoción del uso de energías solares. El Gobierno nacional a través del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el Ministerio de Minas y Energía en el marco de sus funciones, fijará planes, programas y proyectos para el uso de energía solar fotovoltaica en el desarrollo de los proyectos de vivienda y en la modalidad de mejoramiento y construcción de vivienda. Los planes, programas y proyectos de qué trata el presente artículo, deberán ser construidos de forma diferencial para hogares pobres y vulnerables y hogares no pobres y no vulnerables, de acuerdo a la clasificación del Sisbén IV o el instrumento de focalización que lo reemplace.

Artículo 6º. Promoción y financiamiento de energías solares en la adquisición de vivienda. En aras de promover el acceso al financiamiento para el uso de energías solares en vivienda, el Gobierno nacional fortalecerá las líneas de crédito y garantía existentes con condiciones y plazos diferenciales. Además implementará nuevas líneas de crédito con condiciones específicas y plazos diferenciales dirigidas a personas naturales con el objeto de financiar la adquisición de los elementos necesarios para la provisión de este tipo de energías, con prelación de las poblaciones de las zonas no interconectadas y/o donde se presenta intermitencia constante del servicio de energía o fallas en la prestación del servicio de energía eléctrica.

Durante los próximos diez años a la entrada en vigencia de la presente ley, se dará prioridad a las poblaciones ubicadas en zonas no interconectadas y/o donde se presenta intermitencia constante o fallas en la prestación del servicio de energía eléctrica. Transcurrido este período, el Gobierno nacional reevaluará las necesidades y ajustará sus prioridades para

asegurar una distribución equitativa y eficiente de los recursos.

Las líneas de crédito y garantía de que trata el presente artículo, deberán ser construidas de forma diferencial para hogares pobres y vulnerables y hogares no pobres y no vulnerables, de acuerdo a la clasificación del Sisbén IV o el instrumento de focalización que lo reemplace.

Artículo 7º. Incentivo para la adopción de tecnologías solares en viviendas. Con el objetivo de impulsar la integración de sistemas solares en residencias, las entidades financieras y las mencionadas en el parágrafo del artículo 1° de la Ley 546 de 1999 podrán incluir en el crédito hipotecario o leasing habitacional la adquisición y los costos derivados de la instalación de los sistemas fotovoltaicos.

Estos costos, una vez verificados, no se computarán al determinar el límite de financiamiento de vivienda según la normativa vigente.

Las entidades mencionadas podrán ofrecer tasas ·de interés preferenciales a aquellos que elijan esta opción. siempre sujetas a los términos y condiciones determinados por cada entidad.

Artículo 8°. Mecanismos de socialización. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) creará planes de socialización de los beneficios existentes en materia de financiación de vivienda nueva o usada a largo plazo y de vivienda de interés social, incluyendo los beneficios en materia de derechos notariales, avalúos técnicos condiciones de acceso a programas de subsidios de vivienda y operación de los mismos, así como los beneficios del uso y adecuación en la viviendas de la energía solar fotovoltáica, entre otros relacionados con las funciones a su cargo. Dicha socialización se realizará a través de los entes territoriales garantizando y priorizando la difusión para los territorios más apartados y con poca conectividad.

Los avances respecto de los mecanismos de socialización a que se refiere el presente artículo se presentarán al Consejo Superior de Vivienda, para que este presente recomendaciones al respecto, en el marco de sus funciones.

Artículo 9°. Voluntariedad. Las disposiciones contenidas en la presente ley no son impositivas

para los usuarios que accedan a créditos hipotecarios o leasing habitacional para la financiación de vivienda, ni tampoco será causal para que las entidades facultadas en la prestación de estos servicios nieguen las solicitudes de financiación a quienes no deseen acceder a los beneficios.

Parágrafo. Los establecimientos de crédito y las entidades descritas en el artículo 1° de la Ley 546 de 1999 deberán ofrecer al solicitante de forma clara y entendible toda la información sobre el carácter facultativo de lo dispuesto en este artículo y los efectos de la inclusión de estos gastos.

Artículo 10. En los contratos de crédito para vivienda financiados con recursos de los fondos de vivienda que forman parte del Presupuesto General de la Nación, así como en los contratos de adquisición de vivienda financiados por las demás entidades del Estado que como política pública tienen como objeto y/o funciones promover la adquisición de vivienda, incluyendo las empresas industriales, comerciales y de sociedades de economía mixta del Estado de carácter financiero del orden nacional, las partes contratantes estarán obligadas a que los trámites que se deban celebrar ante notario sean asignados de manera equitativa entre las notarías existentes en el círculo notarial donde se encuentre ubicado el inmueble mediante el trámite especial de reparto notarial. Para lo anterior, las notarías deberán respetar los siguientes términos de prelación:

• Una vez notificada el acta de reparto notarial, el notario contará con el término de dos (2) días hábiles para contactar a los interesados y realizar la solicitud de documentos.

• Citación de los afiliados para escrituración: tres (3) días hábiles para firmar escritura, previa recepción de los documentos que la notaría solicite.

• Remitir las escrituras para firma de los representantes legales de las personas jurídicas que intervienen en el instrumento: cinco (5) días hábiles a partir de la primera firma del instrumento.

• Numerar las escrituras con la primera firma que tome el notario dentro del día hábil siguiente.

• Firma del notario desde que la escritura cuenta con la firma de todos los intervinientes: dos (2) días hábiles.

• Cierre de escritura para copias un (1) día hábil a partir de la firma del notario.

• Expedición de las primeras copias de la escritura dos (2) días hábiles después del cierre de la escritura.

Parágrafo 1º. El notario que incumpla los términos mencionados anteriormente incurrirá en falta disciplinaria. En los círculos notariales en los que existan dos (2). o más notarías y el notario asignado incumpla los términos, las entidades arriba mencionadas podrán solicitar un nuevo reparto dentro del mismo círculo.

Parágrafo 2º. La radicación de las escrituras públicas de que trata el presente artículo ante las oficinas de registro de instrumentos públicos deberá realizarse por el notario de manera electrónica a través de la plataforma dispuesta por la Superintendencia de Notariado y Registro, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al pago del impuesto de registro.

Parágrafo 3º. No obstante, lo anterior, la ejecución de estos contratos se realizará en cumplimiento de los principios de la función administrativa previstos en el artículo 209 de la Constitución Política.

Artículo 11. Las obligaciones que se generen por la aplicación de las disposiciones establecidas en la presente ley que afecten a las entidades del orden nacional pertenecientes al Presupuesto General de la Nación quedarán sujetas a las disponibilidades existentes tanto en el Marco Fiscal de Mediano Plazo como en el Marco de Gasto de Mediano Plazo del sector respectivo.

Artículo 12. La Superintendencia de Notariado y Registro (SNR), con el fin de promover y facilitar la eficiencia tecnológica y reducir barreras operativas para la adquisición de viviendas o predios a nivel nacional. deberá habilitar en un plazo máximo de seis (6) meses contados a partir de la promulgación de la presente ley, a plataformas tecnológicas para acceder, desarrollar y comercializar masivamente productos de valor agregado que se basen en la información que comercializa la SNR, como Certificados de Libertad y Tradición y

Certificados de No propiedad, entre otros.

Artículo 13. Vigencia. La presente ley rige a partir de la fecha de su promulgación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

El Presidente del Honorable Senado de la República

Efraín Cepeda Sarabia.

El Secretario General (e) del Honorable Senado de la República,

Saúl Cruz Bonilla.

El Presidente de la Honorable Cámara de Representantes,

Jaime Raúl Salamanca Torres.

El Secretario General de la Honorable Cámara de Representantes,

Jaime Luis Lacouture Peñaloza.

REPÚBLICA DE COLOMBIA-GOBIERNO NACIONAL

Publíquese y cúmplase.

Dada a 8 de noviembre de 2024.

GUSTAVO PETRO URREGO

La Ministra de Justicia y del Derecho,

Ángela María Buitrago Ruiz.

La Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio,

Helga María Rivas Ardila.