

# Guía práctica del Crédito de vivienda en Colombia

Segunda edición

- ▶ Aspectos generales de financiación de vivienda en Colombia
- ▶ Créditos en UVR y en pesos
- ▶ Financiación de vivienda de interés social
- ▶ Leasing habitacional

The logo for LEGIS, featuring the word "LEGIS" in a bold, serif font, centered between two decorative, wavy horizontal lines.

INFORMACIÓN & SOLUCIONES

# **Guía Práctica del Crédito de Vivienda en Colombia**

---



**59 AÑOS DE EXPERIENCIA EN INFORMACIÓN JURÍDICO-EMPRESARIAL  
BOGOTÁ-COLOMBIA**

© 2011 Legis Editores S.A. 2ª edición  
ISBN: 978-958-653-911-1

Prohibida la reproducción parcial o total bajo cualquier forma.

Esta obra es el resultado de sucesivas actualizaciones sobre los originales elaborados en el año 2002 por Constanza Eugenia Farfán Mojica, bajo la dirección de Elizabeth Meza Rivero y Martha Penen Lastra.

En la presente edición de la *Guía Práctica del Crédito de Vivienda en Colombia*, la actualización de la estructura estuvo a cargo de Daniel Vásquez Franco. La actualización del contenido fue realizado por Adriana Zapata de Arbeláez, con la colaboración de Álvaro Andrés De la Rosa y Hermes García.

El capítulo X sobre Titularización de activos fue elaborado por Óscar Eduardo Gómez Colmenares. La coordinación de la publicación estuvo a cargo de Elizabeth Meza Rivero y Martha Penen Lastra.

Legis no asume responsabilidad alguna por la aplicación que el usuario dé al contenido de esta cartilla, cuya fecha de corte de las normas incorporadas fue el 28 de febrero de 2011.

LEGIS no absuelve consultas de carácter legal; se atiene a la norma conjunta adoptada de tiempo atrás por la Asociación Americana de Abogados —American Bar Association— y la Asociación de Editores de los E.E. U.U., que ordena advertir en cada edición: “Esta publicación está destinada a proveer informaciones precisas y confiables con relación a las materias en ella comprendidas, y se vende en el entendido de que el editor no presta servicios de consultoría legal. Si se requieren estos servicios debe buscarse un abogado competente”.

## PRESENTACIÓN

*A lo largo de su historia, la financiación de vivienda en Colombia ha estado marcada por importantes hitos. Entre los más relevantes se encuentran, sin duda, la creación del sistema UPAC, su crisis y declaratoria de inexequibilidad y la consecuente creación del sistema UVR.*

*La sucesión de acontecimientos de finales de la década de los noventa animó en Legis el proyecto de compendiar en una cartilla el régimen que emergió de la crisis, con el objetivo de ofrecer a nuestros lectores un panorama completo sobre los cambios estructurales a que fue sometido el sistema de financiación de vivienda, la transición del pasado sistema al nuevo y los mecanismos de apoyo dispuestos por la ley para los usuarios del fenecido sistema UPAC. Aparece así en el año 2002 la primera Guía Práctica del Crédito de Vivienda en Colombia. Para ese entonces, si bien se conocían ya los pronunciamientos de la Corte Constitucional sobre la UPAC, era aún incipiente la jurisprudencia sobre el nuevo régimen de financiación.*

*Han transcurrido cerca de diez años desde esa primera edición y Legis ha considerado oportuno el momento para volver sobre el trabajo original, pues el tiempo ha permitido decantar las experiencias y dar oportunidad al nuevo sistema para alcanzar su madurez.*

*En este interregno, el ya no tan nuevo régimen —que se caracteriza por sistemas de financiación, bien en pesos, bien atados exclusivamente a la inflación—, ha recibido ajustes y acogido nuevos instrumentos financieros, como el leasing habitacional y el subsidio a la tasa de interés, y nuevas instituciones, como las sociedades titularizadoras de cartera hipotecaria, para solo citar algunos, cuya presentación conviene abordar.*

*En línea con la primera edición, en esta última se conserva el suplemento normativo, debidamente actualizado, para facilitar la consulta de los lectores. Finalmente, como novedad frente al trabajo inicial, en esta segunda edición se incorpora por primera vez la jurisprudencia sobre el crédito de vivienda originada en los altos tribunales, particularmente aquella que se considera principal y punto de partida de desarrollos ulteriores.*

*Atentamente,*

**LEGIS EDITORES S.A.**

*Dirección Editorial*

# Índice General

Cód. Int.  
[§]

## CAPÍTULO I

### Aspectos generales de la financiación de vivienda en Colombia

¿Cómo se puede adquirir vivienda en Colombia? .....	001
¿Cuál es el marco legal de la financiación de vivienda en Colombia? .....	002
¿Cuál es el objeto de la Ley de Vivienda? .....	005
¿Qué beneficios puede tener la existencia de un sistema especializado de financiación de vivienda? .....	007
¿Qué es un crédito de vivienda en Colombia? .....	009
¿Quiénes pueden otorgar créditos de vivienda en Colombia? .....	011
¿La ley define qué se entiende por compra de vivienda nueva y vivienda usada? .....	013
¿Qué se entiende por vivienda VIS? .....	014
¿Qué se entiende por vivienda No VIS? .....	015
¿Qué se entiende por vivienda VIP? .....	016
¿Qué se entiende por construcción de una unidad habitacional? .....	017
¿En qué consiste el mejoramiento de una unidad habitacional VIS? .....	018
¿En qué consiste el mejoramiento para vivienda saludable de una unidad habitacional VIS? .....	019
¿Se considera crédito de vivienda todo préstamo de dinero para la compra de un inmueble? .....	020
¿Existía el crédito para vivienda antes de la Ley de Vivienda? .....	022
¿Qué se entiende por crédito a constructores para proyectos de vivienda? .....	023
¿Qué es el leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda? .....	025
¿Cuáles son las modalidades de leasing habitacional para adquisición de vivienda? .....	027
¿Por qué se considera el leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar como un mecanismo de financiación? .....	028
¿Con el leasing habitacional se puede adquirir vivienda nueva o usada? .....	030

## CAPÍTULO II

### El upac, antecedentes del actual sistema de financiación de vivienda

¿Para qué se creó la unidad UPAC? .....	031
¿Cuál era el marco legal del sistema UPAC? .....	033
¿Qué es un sistema de valor constante del dinero? .....	034
¿Qué diferencia hay entre la unidad UPAC y el sistema UPAC? .....	035
¿La unidad UPAC era aplicable de manera exclusiva a la adquisición de vivienda? .....	036
¿A quién le correspondió calcular los valores de la UPAC? .....	037
¿Cómo se calculaba la UPAC en sus orígenes? .....	038
¿La metodología empleada para el cálculo de la UPAC sufrió variaciones? .....	040

¿Cuándo se eliminó la inflación de la fórmula de cálculo de la UPAC? .....	042
¿Qué consecuencias se derivaron de definir el valor de la UPAC exclusivamente sobre la tasa DTF? .....	043
¿Qué hizo el Gobierno frente a la situación de los deudores? .....	045
¿Qué alivios se otorgaron a través de Fogafín? .....	046
¿Las entidades financieras tenían la obligación de recibir los inmuebles en dación en pago? .....	047
¿Qué alivios adicionales otorgó Fogafín? .....	048
¿Por qué se estimó que la metodología para el cálculo de la UPAC contrariaba los preceptos constitucionales y legales? .....	049
¿Cómo se calculó la UPAC a partir de junio de 1999? .....	051
¿Por qué las normas del sistema UPAC fueron declaradas inconstitucionales por la Corte Constitucional? .....	053
¿Hasta cuándo existió legalmente la unidad UPAC? .....	055
¿Qué pasó con los créditos que habían sido otorgados en UPAC? .....	056

## **CAPÍTULO III**

### **Régimen de transición a la UVR de créditos destinados a la financiación de vivienda**

#### **Generalidades**

¿Qué sucedió con los créditos en UPAC cuando este sistema se acabó? .....	058
---	-----

#### **La redenominación y adecuación de documentos**

¿En qué consistió la “redenominación”? .....	059
¿Para qué se hizo la redenominación? .....	060
¿Qué equivalencia se utilizó para realizar la redenominación? .....	062
¿Qué sucedió con los documentos que contenían las condiciones de los créditos de vivienda otorgados en UPAC o en pesos? .....	064
¿Qué sucedió con los documentos que contenían otras obligaciones en UPAC? .....	065
¿Cómo se realizó la redenominación de los créditos de UPAC a UVR? .....	066
¿Cómo se realizó la redenominación de los créditos de pesos a UVR? .....	067
¿Cómo se realiza la redenominación de los créditos que pasaron de pesos a UVR y posteriormente vuelven a denominarse en pesos? .....	068

#### **La reliquidación**

¿En qué consistió la “reliquidación” y qué efectos tuvo? .....	069
¿Qué pasó con los créditos otorgados antes del 1º de enero de 1993? .....	076
¿Qué pasó con los créditos que se cancelaron totalmente antes del 31 de diciembre de 1999? ...	077
¿Quién determinó el valor en pesos de la UVR para efectuar la reliquidación? .....	079
¿Cómo se determinó la metodología para efectuar la “reliquidación”? .....	081
¿La metodología para efectuar la reliquidación fue igual para los créditos al día y en mora? .....	083
¿Existe algún documento que refleje la forma como se realizó la reliquidación? .....	084
¿Sobre el alivio se reconocieron intereses? .....	085

¿Todos los créditos de vivienda pertenecientes a una sola persona, se beneficiaron de la reliquidación?.....	086
¿Los beneficios de la reliquidación se aplicaron a créditos otorgados a personas jurídicas y, en especial, a créditos otorgados para la construcción de vivienda? .....	087
¿Los beneficios de la reliquidación fueron aplicados a créditos para vivienda otorgados por cualquier entidad?.....	088
¿Un crédito de vivienda vendido o cedido por un establecimiento de crédito a otra entidad debía ser reliquidado?.....	089
¿A quién correspondía la reliquidación en el caso de la cesión o venta? .....	090
¿Un crédito de vivienda otorgado por una entidad distinta a un establecimiento de crédito, cedido o vendido a un establecimiento de crédito debía ser reliquidado? .....	091
¿Todos los créditos de vivienda denominados en pesos fueron objeto de reliquidación? .....	092
¿Puede solicitarse una revisión de la reliquidación efectuada por el establecimiento de crédito?..	093

#### **Alivio de la Ley de Vivienda para créditos hipotecarios de vivienda**

¿En qué consistió el “alivio” otorgado por la Ley de Vivienda? .....	094
¿Qué créditos podían recibir alivio? .....	096
¿Para recibir el alivio era necesario estar al día en el pago de las cuotas?.....	097
¿Era posible obtener el alivio para un crédito que era pagado por una persona natural distinta del deudor? .....	100

## **CAPÍTULO IV**

### **La UVR**

¿Qué es la UVR? .....	101
¿Cuál es el marco legal de la UVR?.....	103
¿Por qué la UVR se adoptó como base del nuevo sistema de financiación de vivienda a largo plazo? .....	104
¿Quién determina el valor de la UVR? .....	106
¿Cómo se determina el valor de la UVR? .....	108
¿Qué es la corrección monetaria? .....	109
¿Es la corrección monetaria una tasa de interés? .....	110
¿Cómo computa la corrección monetaria para que la tasa de interés de los créditos de vivienda no supere la tasa de usura?.....	112
¿Qué es una tasa de usura? .....	113
¿Por qué los créditos de vivienda y el leasing habitacional utilizan la UVR? .....	114
¿Cuándo y cómo se determina la equivalencia en UVR del dinero dado en préstamo? ¿Cómo opera en los contratos de leasing? .....	115
¿Por qué un crédito y un contrato de leasing en UVR varían su valor en pesos?.....	116
¿En qué se diferencia la UVR de la UPAC?.....	117
¿Quién y cómo se establece el índice de precios al consumidor, IPC? .....	118

## **CAPÍTULO V**

## El crédito de vivienda en UVR y en pesos

¿Cómo nació el nuevo régimen de financiación de vivienda?.....	120
¿Cómo se puede desembolsar un crédito de vivienda?.....	123
¿Qué son los bonos hipotecarios?.....	125
¿A qué se refiere la homogeneidad contractual prevista en la Ley de Vivienda? .....	126
¿Qué cláusulas están prohibidas en los documentos que contienen los créditos de vivienda y sus garantías? .....	128

### Condiciones

¿Qué condiciones debe cumplir un crédito de vivienda? .....	129
---	-----

### Tasa de interés remuneratoria

¿Qué son los intereses?.....	131
¿Qué diferencia existe entre la variación de la UVR y los intereses? .....	132
¿Qué clases de intereses se pueden cobrar? .....	134
¿Existen topes legales para el cobro de intereses remuneratorios en los créditos de vivienda en pesos y en UVR? .....	137
¿Qué características tiene la tasa de interés de los créditos de vivienda en pesos y en UVR?.....	139
¿Qué significa que la tasa de interés sea fija? .....	141
¿Cuál es la tasa máxima de interés que pueden cobrar las entidades financieras en los créditos de vivienda en pesos y en UVR?.....	143
¿En qué consiste la capitalización de intereses? .....	145
¿Existe capitalización de intereses en los créditos de vivienda? .....	146
Si no hay capitalización de intereses en los créditos de vivienda en UVR, ¿por qué aumenta su saldo en pesos? .....	147

### Viabilidad de pago del crédito

¿Cómo se estudia la viabilidad de pago de un crédito de vivienda? .....	149
¿Cuáles son los parámetros mínimos establecidos por la Superintendencia Financiera a tener en cuenta para efectos de evaluar la viabilidad del pago oportuno de un crédito de vivienda? ....	151
¿A quién debe reportarse ante las centrales de riesgo cuando se presenta el incumplimiento en el pago de un crédito para adquisición de vivienda o de un contrato de leasing habitacional para vivienda?.....	152
¿Quién tendrá la condición de demandado en un proceso judicial ante el incumplimiento en el pago de un crédito para adquisición de vivienda garantizado con hipoteca sobre el inmueble financiado?.....	154

### Prepagos del crédito

¿En qué consiste el prepago de un crédito? .....	155
¿Es posible prepagar un crédito de vivienda?.....	156
¿Qué sucede si se paga de manera anticipada sólo una parte del crédito? .....	158

### Seguros

¿Qué seguros se deben tomar cuando se adquiere un crédito de vivienda? .....	160
¿Cuál es el valor asegurado en los seguros tomados en materia de crédito de vivienda? .....	161



¿Quién contrata los seguros? .....	162
¿Cómo puede conocer el deudor la tarifa aplicable por concepto de seguros? .....	163

### **Reestructuración de créditos**

¿Qué es una reestructuración? .....	164
¿En qué momento es posible acordar una reestructuración? .....	165

### **Plazo y garantía**

¿Qué plazo tienen los créditos de vivienda en pesos y en UVR? .....	167
¿Qué garantía deben tener los créditos de vivienda en pesos y en UVR? .....	168
¿Qué beneficios trae la Ley de Vivienda en relación con los gastos notariales asociados a la hipoteca del crédito de vivienda? .....	170

### **Límites al porcentaje de financiación y al valor de la primera cuota**

¿Cuál es el porcentaje máximo de financiación de una vivienda? .....	171
¿Sobre qué valor se establece el monto máximo a financiar? .....	172
¿Debe existir alguna relación entre el valor de la primera cuota y los ingresos del deudor? .....	173
¿Cómo se establecen los ingresos familiares? .....	175

### **Sistemas de amortización**

¿Qué es un sistema de amortización? .....	176
¿Los sistemas de amortización empleados para créditos de vivienda se encuentran sujetos a alguna autorización? .....	177
¿Qué sistemas de amortización para créditos de vivienda en pesos existen actualmente? .....	179
¿En qué consiste el sistema de amortización en pesos de cuota constante? (amortización gradual en pesos) .....	180
¿En qué consiste el sistema de amortización en pesos constante a capital? .....	181
¿Qué sistemas de amortización existen actualmente en UVR? .....	182
¿En qué consiste el sistema de amortización de cuota constante en UVR o de amortización gradual en UVR? .....	183
¿En qué consiste el sistema de cuota decreciente mensualmente en UVR cíclica por períodos anuales? .....	184
¿Qué diferencia hay entre un crédito otorgado en UVR y otro otorgado en pesos, asumiendo que el costo del crédito es el mismo? .....	185
¿Cuál de los sistemas de amortización es mejor? .....	186
¿Es posible cambiar el sistema de amortización originalmente acordado? .....	187
¿Cómo puedo conocer el comportamiento de mi crédito en el tiempo? .....	189
¿Es más conveniente un crédito en pesos que un crédito en UVR? .....	190

### **Subrogación pasiva de créditos**

¿Qué se entiende por subrogación pasiva de un crédito de vivienda? .....	191
¿Qué tramites deben surtir y qué requisitos es necesario cumplir para perfeccionar la subrogación pasiva de un crédito? .....	192
¿Existe en la ley reglamentación especial para la subrogación por parte de personas naturales de créditos otorgados a constructores para financiación de vivienda? .....	194

¿Puede el acreedor de un crédito hipotecario para adquisición de vivienda ceder la acreencia a su favor con la hipoteca que sirve de garantía? .....	195
--	-----

## **CAPÍTULO VI**

### **Financiación de vivienda de interés social**

#### **Aspectos generales**

¿Qué se considera vivienda de interés social? .....	196
¿Qué beneficios tiene la vivienda de interés social? .....	198

#### **Tasa de interés**

¿Cuál es la tasa máxima que se puede cobrar por un crédito para vivienda de interés social? .....	199
---	-----

#### **Subsidio familiar de vivienda**

¿Qué es un subsidio familiar de vivienda? .....	201
¿Cuáles son las modalidades de subsidio de vivienda de interés social? .....	203
¿Quiénes otorgan los subsidios? .....	204
¿Quiénes pueden solicitar el subsidio familiar de vivienda? .....	206
¿Quién determina el valor de los subsidios? .....	208
¿De qué otras variables depende el monto del subsidio que se asigna? .....	209
¿Existe algún tope en el precio de las viviendas que se pueden adquirir con el subsidio? .....	210
¿Qué condiciones se deben cumplir para solicitar la asignación del subsidio familiar de vivienda? .....	211
¿En qué consiste el ahorro para vivienda? .....	213
¿Cómo se puede realizar el ahorro? .....	215
¿En qué consiste el ahorro programado? .....	217
¿Qué se entiende por ahorro mediante aportes periódicos? .....	218
¿Qué es el ahorro voluntario contractual? .....	219

## **CAPÍTULO VII**

### **Leasing habitacional**

#### **Aspectos generales**

¿Desde cuándo opera el leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar en Colombia? .....	220
¿La Ley 795 de 2003 es una ley marco? .....	222
¿Cuáles instituciones financieras pueden ofrecer leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar? .....	224
¿El contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar puede celebrarse en UVR o en pesos? .....	225

¿Es más conveniente un contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda en pesos que en UVR? .....	226
¿Cómo y cuándo se determina el valor de la UVR en los contratos de leasing habitacional para vivienda familiar? .....	227
¿Quiénes son las partes en un contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar? .....	228
¿Qué solemnidades se exigen para la suscripción de un contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar? .....	229
¿El locatario del contrato de leasing para adquisición de vivienda familiar debe habitar en el inmueble entregado en leasing? .....	230
¿Quién es el propietario del inmueble mientras está vigente el contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar? .....	231
¿Quién debe efectuar los pagos por concepto de servicios públicos, administración, impuestos, contribuciones y seguros del inmueble en un contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar? .....	232
¿A qué título el locatario adquiere el inmueble cuando ejerce la opción de adquisición? .....	233
¿Cuáles son los beneficios tributarios que tiene el leasing habitacional? .....	234

### **Seguros**

¿El inmueble entregado en leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar debe asegurarse contra los riesgos de incendio y terremoto? .....	235
¿El locatario está obligado a tomar un seguro de vida? .....	236

### **Sistemas de pago**

¿Qué es un sistema de pago? .....	237
¿Qué plazo puede pactarse en los contratos de leasing habitacional para vivienda familiar? .....	238
¿Las entidades autorizadas pueden definir los sistemas de pago aplicables a los contratos de leasing habitacional para adquisición de vivienda? .....	239
¿Cuáles son los sistemas de pago en UVR y en pesos? .....	240
¿Es posible cambiar el sistema de pago inicialmente acordado? .....	241
¿Es posible conocer el comportamiento del contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar durante el tiempo? .....	242
¿El canon periódico que debe cancelar el locatario corresponde a un canon de arrendamiento? ..	243
¿Qué elementos conforman el canon periódico de un contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar? .....	244

### **Tasa de interés**

¿Qué características tiene la tasa de interés remuneratoria en los contratos de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar? .....	245
¿Qué significa que la tasa de interés remuneratoria debe ser fija? .....	246
¿Existen topes legales para el cobro de intereses remuneratorios y moratorios en el leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar? .....	247
¿Quién determina la tasa de interés aplicable para los contratos de leasing habitacional para adquisición de vivienda? .....	249
¿Existe capitalización de intereses en los contratos de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar? .....	250

### **Porcentaje de financiación y valor de la primera cuota**

¿Existe un porcentaje máximo de financiación? .....	251
¿Sobre qué valor se establece el monto máximo a financiar? .....	253
¿Debe existir alguna relación entre el valor del primer canon y los ingresos del locatario? .....	254

### **Prepagos en el contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar**

¿En qué consiste el prepago de un contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar? .....	255
¿Es posible prepagar totalmente un contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda antes del vencimiento del plazo? .....	256
¿Es admisible realizar pagos extraordinarios de cánones periódicos? .....	257

### **Cesión del contrato**

¿El locatario puede ceder su contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar? ¿Puede ceder sólo la opción de adquisición? .....	258
¿La entidad financiera puede ceder su contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar? .....	259

### **Opción de adquisición**

¿Qué es la opción de adquisición? .....	260
¿Siempre debe existir una opción de adquisición a favor del locatario en el leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar? .....	261
¿La opción de adquisición puede pactarse en UVR o en pesos? .....	262
¿Existe un monto o valor máximo para la opción de adquisición? .....	263
¿El locatario puede ejercer la opción de adquisición en forma anticipada? .....	264
¿Si el locatario incurre en mora en el pago de sus cuotas pierde su opción de adquirir la vivienda familiar? .....	265
¿La opción de compra puede ser objeto de medidas cautelares? .....	266

### **Terminación del contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar**

¿Qué ocurre si al vencimiento del plazo del contrato el locatario decide no ejercer la opción de adquisición? .....	267
¿En caso de mora del locatario la entidad financiera podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de leasing habitacional? .....	268
¿Qué sucede si el contrato de leasing termina por mutuo acuerdo de las partes? .....	269
¿Cuál es el procedimiento para la devolución de los valores resultantes de la liquidación del contrato cuando se produce la terminación anticipada del mismo? .....	270
¿Qué actuaciones judiciales pueden adelantarse ante el incumplimiento de un contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda? .....	271

## **CAPÍTULO VIII**

### **Otras facilidades para obtener vivienda**

**Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera (FRECH)-"Subsidios a la tasa de interés"**

¿Qué es el FRECH?.....	272
¿Cuándo se estableció el FRECH? .....	273
¿Qué recursos componen el FRECH? .....	275
¿Los recursos del FRECH pueden destinarse al otorgamiento de subsidios para los deudores de créditos hipotecarios para adquisición de vivienda? .....	276
¿En qué consiste el subsidio a la tasa de interés?.....	277
¿El subsidio a la tasa de interés aplica para todos los créditos de vivienda? .....	278
¿El subsidio a la tasa de interés aplica en los contratos de leasing habitacional destinados a adquisición de vivienda familiar? .....	279
¿Los créditos de vivienda y los contratos de leasing habitacional para vivienda deben tener unos sistemas de amortización especiales para que sus titulares sean beneficiarios del subsidio a la tasa de interés?.....	280
¿El subsidio a la tasa de interés se otorga por toda la vida del crédito o del contrato de leasing?.....	281
¿Existen causales de terminación anticipada del subsidio otorgado?.....	282

### **Cuentas de Ahorro para el Fomento de la Construcción AFC**

¿Qué son las cuentas de ahorro para el fomento de la construcción, también denominadas AFC?.....	283
¿Cuáles son los beneficios o exenciones tributarias para un titular de una cuenta AFC? .....	284
¿Cuántas personas pueden ser titulares de una cuenta AFC? .....	285
¿Aplica sólo para asalariados o también para independientes? .....	286
¿Cómo operan las cuentas AFC en materia de adquisición de vivienda?.....	287
¿Qué otro beneficio tienen las cuentas AFC? .....	288

### **Otros Beneficios Tributarios**

¿Qué otros beneficios tributarios pueden obtener los deudores de créditos de vivienda?.....	289
¿En qué consiste la deducción de intereses de la renta a declarar por parte de los deudores de vivienda?.....	290
¿En qué consiste la deducción de la corrección monetaria y de los intereses de la base de retención para los deudores de vivienda?.....	291

## **CAPÍTULO IX**

### **Protección a la vivienda familiar**

#### **Patrimonio de familia**

¿Qué es un patrimonio de familia?.....	292
¿La constitución del patrimonio de familia es obligatoria para el adquirente de vivienda de interés social? .....	293
¿Qué ventajas tiene el patrimonio de familia?.....	294
¿Qué características debe tener un inmueble para ser objeto de patrimonio de familia? .....	295
¿El patrimonio de familia puede estar constituido por más de un inmueble? .....	296
¿A favor de quién puede constituirse patrimonio de familia? .....	297
¿Qué limitaciones existen respecto del patrimonio de familia? .....	298

¿Cómo se constituye patrimonio de familia? .....	299
¿El patrimonio de familia se puede cancelar? .....	300
¿Es posible la sustitución de un patrimonio de familia por otro? .....	301
¿En qué consiste el patrimonio de familia que se puede constituir en virtud de la Ley 546 de 1999? .....	302
¿El patrimonio de familia puede ser constituido por la mujer cabeza de familia? .....	303

#### **Afectación a la vivienda familiar**

¿En qué consiste la afectación a vivienda familiar? .....	304
¿Qué diferencia hay entre el patrimonio de familia y la afectación a vivienda familiar? .....	305
¿Cómo se constituye la afectación a vivienda familiar? .....	306
¿Es posible liberar un inmueble de la afectación a vivienda familiar? .....	307
¿Qué limitaciones existen respecto del inmueble afecto a vivienda familiar? .....	308
¿Puede una persona afectar a vivienda familiar más de un inmueble? .....	309
¿Qué beneficios trae la afectación a vivienda familiar? .....	310

#### **Seguro de desempleo**

¿Qué es el seguro de desempleo? .....	311
¿Quién puede contratar el seguro de desempleo? .....	312
¿Qué cubre el seguro de desempleo? .....	313
¿Quién debe pagar las primas del seguro de desempleo? .....	314
¿Cuántos créditos puede cubrir el seguro de desempleo, respecto de un mismo deudor? .....	315
¿Qué condiciones se requieren para que opere el seguro de desempleo? .....	316
¿Cuántas veces puede efectuarse una reclamación para obtener el pago del seguro de desempleo? .....	317
¿Cuándo hay lugar a la terminación del seguro de desempleo? .....	318

## **CAPÍTULO X**

### **Titularización de Activos**

¿Qué es la titularización hipotecaria? .....	319
¿Cuál es el marco legal de la titularización hipotecaria en Colombia? .....	320
¿Qué entidades pueden realizar directamente procesos de titularización? .....	321
¿Cómo funciona la titularización hipotecaria? .....	322
¿Por la titularización hipotecaria se pueden afectar los derechos de los deudores hipotecarios o modificar las condiciones de sus créditos hipotecarios? .....	324
¿Se requiere la autorización del deudor para que su crédito hipotecario o leasing habitacional sea vinculado a un proceso de titularización? .....	325
¿En dónde se deben realizar los pagos de créditos hipotecarios o leasing habitacional cuando son titularizados? .....	326
¿Cómo se benefician los deudores hipotecarios de la titularización hipotecaria? .....	327

¿Cuál es el beneficio de la titularización hipotecaria para las entidades originadoras, inversionistas y el sistema de financiación de vivienda de largo plazo? .....	328
---	-----

## CAPÍTULO XI

### Suplemento

Valor en pesos de la UVR para el período comprendido entre 1º de enero de 1993 y 31 de diciembre de 1999 .....	330
Ley 70 de 1931.....	331
Estatuto Tributario .....	332
Ley 9ª de 1989 .....	333
Ley 3ª de 1991 .....	334
Estatuto Orgánico del Sistema Financiero .....	335
Ley 258 de 1996.....	336
Ley 488 de 1998.....	337
Ley 495 de 1999.....	338
Ley 546 de 1999 .....	339
Ley 633 de 2000.....	340
Ley 795 de 2003.....	341
Ley 861 de 2003.....	342
Ley 1114 de 2006.....	343
Ley 1151 de 2007.....	344
Ley 1266 de 2008.....	345
Decreto 331 de 1976 .....	346
Decreto 1454 de 1989.....	347
Decreto 2331 de 1998 .....	348
Decreto 213 de 1999 .....	349
Decreto 2577 de 1999.....	350
Decreto 2702 de 1999 .....	351
Decreto 2703 de 1999 .....	352
Decreto 145 de 2000 .....	353
Decreto 2005 de 2001 .....	354
Decreto 2204 de 2005 .....	355
Decreto 3760 de 2008.....	356
Decreto 1142 de 2009 .....	357
Decreto 1143 de 2009.....	358
Decreto 2190 de 2009.....	359
Decreto 2555 de 2010.....	360
Decreto 2952 de 2010.....	361
Resolución 8 de 2006, Junta Directiva del Banco de la República.....	362
Resolución 954 de 2009, Ministerio de Hacienda y Crédito Público .....	363

Circular Externa 100 de 1995, Superintendencia Bancaria* .....	364
Circular Externa 11 de 1999, Fondo de Garantías de Instituciones Financieras .....	365
Circular Externa 7 de 2000, Superintendencia Bancaria* .....	366
Circular Externa 85 de 2000, Superintendencia Bancaria* .....	367
Circular Externa 2 de 2001, Superintendencia Bancaria* .....	368

**\*NOTA:** Hoy denominada Superintendencia Financiera.



## II. Índice Alfabético-Informativo

Interés aplicable, § 024

### A

#### AFECTACIÓN A LA VIVIENDA FAMILIAR

- Beneficios, § 310
- Concepto, § 304
- Constitución, § 306
- Constitución sobre un único inmueble, § 309
- Diferencia con el patrimonio de familia, § 305
- Liberación del inmueble de la afectación, § 307
- Limitaciones del inmueble afecto, § 308

#### AHORRO

- Cómo se realiza, § 215
- Modalidades del ahorro previo:
  - concepto, § 216
  - mediante aportes periódicos, § 218
  - programado, § 217
  - voluntario contractual, § 219
- Para la adquisición, construcción o mejoramiento de una vivienda VIS, § 213

### C

#### CLASES DE SOLUCIONES DE VIVIENDA

- Construcción de una unidad habitacional, § 017
- No VIS, § 015
- VIP, § 016
- VIS, § 014

#### COMPRA DE VIVIENDA

- Nueva y usada, § 013

#### CONTRATOS DE LEASING

- Determinación de la equivalencia en UVR, § 115
- En UVR variación del valor en pesos, § 116

#### CORRECCIÓN MONETARIA

- Ajuste de los créditos vivienda, § 109, 111
- Concepto, § 133
- Diferencia con tasa de interés, § 110

#### CRÉDITO A CONSTRUCTORES

- Financiación de proyectos de vivienda, § 023

#### CRÉDITO DE VIVIENDA

- Ajuste de acuerdo con la inflación, § 109
- Beneficios tributarios, § 289, 290, 291
- Característica fundamental, § 010
- Características de la tasa de interés en pesos y en UVR, § 139
- Cobro de intereses remuneratorios, § 134
- Conocimiento del comportamiento en el tiempo, § 189
- Condición de demandado en un proceso judicial ante el incumplimiento en el pago, § 153
- Condiciones, § 129, 130, 190
- Definición, § 009
- Determinación de la equivalencia en UVR del dinero dado en préstamo, § 115
- Destinación:
  - a vivienda, § 021
  - diferente, § 020
- En UVR variación del valor en pesos, § 116, 147
- Garantía, § 168
- Otorgamiento, § 011, 012
- Plazo mínimo y máximo, § 167
- Prepagos:
  - en qué consisten, § 155
  - de un crédito de vivienda, § 156, 157
  - pago anticipado parcial, § 158, 159
- Prohibición de pactar capitalización de intereses, § 146
- Reporte a las centrales de riesgo por incumplimiento de pago, § 152
- Reestructuración, § 164, 165, 166
- Seguros:
  - contratación por deudores, § 162
  - riesgos de incendio y terremoto, § 160
  - tarifa aplicable por concepto de seguros, § 163
  - valor asegurado, § 161
- Subrogación pasiva de crédito:
  - cesión de la acreencia por el acreedor del crédito hipotecario, § 195
  - perfeccionamiento, § 192
  - protección para los adquirentes de vivienda en proyectos de construcción, § 194
  - requisito esencial, § 193
  - sustitución de un deudor por otro, § 191
- Tasa de interés menores, § 140

Tasa máxima de interés a cobrar en pesos y en UVR, § 143  
Tasa máxima fijada por el Banco de la República, § 144  
Topes legales para el cobro de intereses remuneratorios, § 137  
Viabilidad del pago:  
—estudio, § 149  
—parámetros mínimos establecidos por la Superintendencia Financiera a tener en cuenta, § 151

#### **CUENTAS DE AHORRO PARA EL FOMENTO DE LA CONSTRUCCIÓN –AFC**

Aplicación, § 286  
Beneficios para el titular de la cuenta, § 284  
Concepto, § 283  
Cumplimiento de condiciones, § 287  
Otro beneficio, § 288  
Titular único, § 285

### **F**

#### **FINANCIACIÓN DE VIVIENDA**

Adquisición, § 001  
Beneficios del sistema de, § 007  
Determinación de ingresos familiares, § 175  
Fines del sistema de, § 008  
Marco legal, § 002, 004  
Porcentaje máximo, § 171  
Régimen de transición a la UVR:  
—expresión en UVR de obligaciones adquiridas bajo la UPAC, § 058  
Relación entre el valor de la primera cuota y los ingresos del deudor, § 173, 174  
Valor sobre el cual se establece porcentaje, § 172

#### **FONDO DE RESERVA PARA LA ESTABILIZACIÓN DE LA CARTERA –FRECH**

Antecedentes, § 274  
Concepto, § 272  
Destino de los recursos, § 276  
Origen, § 273  
Recursos, § 275  
Subsidio a la tasa de interés:  
—aplicación, § 278, 279  
—causales de terminación, § 282  
—concepto, § 277  
—duración, § 281  
—requisitos para la aplicación, § 280

### **I**

### **INTERESES**

Capitalización, § 145  
Cobro en créditos de vivienda, § 134  
Definición, § 131  
Diferencias entre intereses remuneratorios e intereses moratorios, § 136  
Fijación de la tasa máxima de interés remuneratorio, § 138  
Legales, § 135

### **L**

#### **LEASING HABITACIONAL**

Adquisición:  
—de vivienda, § 025, 026, 030  
—del inmueble por el locatario, § 233  
Beneficios tributarios, § 234  
Cambio del sistema de pago inicialmente acordado, § 241  
Capacidad de pago, § 029  
Cesión del contrato, § 258, 259  
Comportamiento del contrato en el tiempo, § 242  
Contrato para la adquisición de vivienda familiar en UVR o en pesos, § 225  
Conveniencia del contrato para adquisición de vivienda en pesos o en UVR, § 226  
Deber del locatario, § 230  
Derecho de propiedad sobre el inmueble entregado en leasing habitacional, § 231  
Determinación del valor de la UVR, § 227  
Desde cuando opera para adquisición de vivienda familiar, § 220  
Diferencia entre el canon periódico y canon de arrendamiento, § 243  
El Banco de la República fija la tasa de interés remuneratorio, § 248  
Elementos constitutivos del canon periódico, § 244  
Instituciones financieras autorizadas para ofrecer la operación, § 224  
Mecanismo de financiación, § 028  
Modalidades de adquisición, § 027  
Monto máximo a financiar, § 253  
Opción de adquisición:  
—consecuencia de la mora en el pago de sus cuotas, § 265  
—ejercicio de la opción de adquisición en forma anticipada, § 264  
—elemento esencial del contrato, § 261  
—facultad irrevocable concedida al locatario, § 260  
—medidas cautelares en la, § 266  
—monto o valor máximo para la opción, § 263  
—puede pactarse en UVR o en pesos, § 262

Pagos:  
 —de servicios públicos, administración, impuestos, y seguros del inmueble, § 232  
 —extraordinarios de cánones periódicos, § 257  
 Partes del contrato, § 228  
 Porcentaje máximo de financiación, § 251  
 Plazo, § 238  
 Prepago, § 255, 256  
 Prohibición de pactar capitalización de intereses, § 250  
 Regulación por ley ordinaria, § 222, 223  
 Relación entre el valor del primer canon y los ingresos del locatario, § 254  
 Seguros, § 235, 236  
 Sistema de pago, § 237, 239  
 Sistemas de pago en UVR y en pesos, § 240  
 Solemnidades para la suscripción del contrato, § 229  
 Tasa de interés remuneratoria, § 245  
 Tasa de interés remuneratoria fija, § 246  
 Terminación del contrato:  
 —inicio de proceso ejecutivo por incumplimiento del contrato, § 271  
 —por cesación del pago de los cánones, § 268  
 —por mutuo acuerdo de las partes, § 269  
 —por no ejercer la opción, § 267  
 —procedimiento devolución de los valores resultantes de la liquidación, § 270  
 Topes legales para el cobro de intereses remuneratorios y moratorios, § 247

## LEY DE VIVIENDA

Alivio otorgado, § 094, 096, 097  
 Beneficios en relación con los gastos notariales, § 170  
 Condiciones para recibir el alivio, § 096, 097  
 Crédito hipotecario, § 022  
 Objeto, § 005, 006  
 Otorgamiento del alivio a crédito pagado por persona diferente al deudor, § 100

## P

### PATRIMONIO DE FAMILIA

Cancelación, § 300  
 Característica del inmueble, § 295  
 Concepto, § 292  
 Constitución:  
 —a favor de familia o menores de edad, § 297  
 —atendiendo la Ley 546 de 1999, § 302  
 —obligatoriedad del adquirente de vivienda VIS, § 293  
 —por escritura pública, § 299

—sobre inmuebles, § 296  
 —sobre único bien perteneciente a mujer cabeza de familia, § 303  
 Limitaciones, § 298  
 Sustitución, § 301  
 Ventajas, § 294

### PROTECCIÓN A LA VIVIENDA FAMILIAR

Afectación a la vivienda familiar:  
 —beneficios, § 310  
 —concepto, § 304  
 —constitución, § 306  
 —constitución sobre un único inmueble, § 309  
 —diferencia con el patrimonio de familia, § 305  
 —liberación del inmueble de la afectación, § 307  
 —limitaciones del inmueble afecto, § 308  
 Patrimonio de familia:  
 —cancelación, § 300  
 —característica del inmueble, § 295  
 —concepto, § 292  
 —constitución a favor de familia o menores de edad, § 297  
 —constitución atendiendo la Ley 546 de 1999, § 302  
 —constitución por escritura pública, § 299  
 —constitución sobre inmuebles, § 296  
 —constitución sobre único bien perteneciente a mujer cabeza de familia, § 303  
 —limitaciones, § 298  
 —obligatoriedad en la constitución, § 293  
 —sustitución, § 301  
 —ventajas, § 294  
 Seguro de desempleo:  
 —condiciones para su ejecución, § 315  
 —concepto, § 311  
 —contratación por FOGAFIN, § 312  
 —cobrimiento, § 313  
 —cobrimiento de un crédito de vivienda, § 315  
 —eventos de terminación, § 318  
 —pago de las primas, § 314  
 —reclamación para obtener el pago, § 317

## R

### REDENOMINACIÓN

Cómo se realizó:  
 —de créditos de UPAC a UVR, § 066  
 —de créditos de pesos a UVR, § 067  
 Documentos contentivos de condiciones del crédito, § 064  
 En el régimen de transición, § 058  
 En qué consistió, § 059  
 Equivalencia utilizada, § 062

Obligaciones en UPAC, § 065  
Para qué su realización, § 060, 061  
Redenominación de créditos de pesos a UVR  
y nuevamente a pesos, § 068

### **REESTRUCTURACIÓN DE CRÉDITOS**

Modificación condiciones iniciales, § 164  
Oportunidad para solicitarse, § 165

### **RÉGIMEN DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA**

Bonos hipotecarios, § 125  
Cláusulas prohibidas, § 128  
Desembolso, § 123, 124  
Homogeneidad contractual, § 126, 127  
Origen, § 120

### **RELIQUIDACIÓN**

Créditos de vivienda beneficiados, § 086, 087,  
088  
De manera automática, § 098  
Determinación del valor en pesos de la UVR,  
§ 079  
Documento de cómo se realizó, § 078  
En créditos otorgados antes del 1º de enero  
de 1993, § 076, 077  
En crédito vendido o cedido, § 089, 090  
En qué consistió y efectos, § 069  
Efectos en el trámite de procesos, § 072, 075  
Excepciones, § 091, 092  
Imprudencia en créditos cancelados antes  
del 31 de diciembre de 1999, § 077, 078  
Metodología para ejecutarla, § 081, 083  
Por ministerio de Ley, § 074  
Reconocimiento de intereses sobre el alivio,  
§ 085  
Revisión de la, § 093

## **S**

### **SEGURO DE DESEMPLEO**

Condiciones para su ejecución, § 315  
Concepto, § 311  
Contratación por FOGAFIN, § 312  
Cubrimiento, § 313  
Cubrimiento de un crédito de vivienda, § 315  
Eventos de terminación, § 318  
Pago de las primas, § 314  
Reclamación para obtener el pago, § 317

### **SEGUROS**

Cobertura de riesgos de incendio y terremoto,  
§ 160

Contratación por deudores de crédito de  
vivienda, § 162  
Del inmueble entregado en leasing  
habitacional para adquisición de vivienda  
familiar, § 235  
Seguro de vida, § 236  
Tarifa aplicable por concepto de seguros,  
§ 163  
Valor asegurado, § 161

### **SISTEMAS DE AMORTIZACIÓN**

Adecuación de los aprobados, § 178  
Aprobación por la Superintendencia  
Financiera, § 177  
Cambio del sistema al originalmente  
acordado, § 187  
Cuál es mejor, § 186  
Clases aprobados por la Superintendencia  
Financiera, § 179, 182:  
—de amortización constante a capital en  
UVR, § 183  
—de cuota constante en UVR o de  
amortización gradual en UVR, § 183  
—de cuota decreciente mensualmente en  
UVR cíclica por períodos anuales, § 184  
—en pesos constante a capital, § 181  
—en pesos de cuota constante, § 180  
Diferencia entre un crédito otorgado en UVR y  
otro otorgado en pesos, § 185  
Plan de pagos, § 176

### **SUBROGACIÓN PASIVA DE CRÉDITOS**

Cesión de la acreencia por el acreedor del  
crédito hipotecario para adquisición de  
vivienda, § 195  
Perfeccionamiento, § 192  
Protección para los adquirentes de vivienda  
en proyectos de construcción, § 194  
Requisito esencial, § 193  
Sustitución de un deudor por otro, § 191

### **SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA**

Ahorro realizado por aspirantes al, § 213  
Beneficiarios, § 206  
Concepto, § 201  
Condiciones para solicitar la asignación, § 211  
Excepción del ahorro previo para el  
otorgamiento, § 214  
Modalidades, § 203  
Otorgamiento, § 204  
Precios máximos de las viviendas  
susceptibles de la aplicación, § 210  
Solicitud, § 205  
Valor del, § 208  
Variables determinantes del monto del  
subsidio, § 209

## T

### TASA

- De interés remuneratoria, § 131
- De usura, § 113

### TASA DE INTERÉS

- Diferencia entre la variación de la UVR y los intereses, § 132
- Fija en crédito de vivienda, § 141, 142
- Remuneratoria, § 131
- Remuneratoria fija en contratos de leasing habitacional, § 246
- Remuneratoria en contratos de leasing habitacional, § 245
- Tasa máxima de interés a cobrar en los créditos de vivienda en pesos y en UVR, § 143

### TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS

- Beneficio de los deudores hipotecarios, § 327
- Beneficio para las entidades originadoras y otros, § 328
- Concepto, § 319
- Entidades autorizadas para realizarla directamente, § 321
- Funcionamiento, § 322
- Marco legal, § 320
- Pagos del crédito hipotecario o del leasing habitacional titularizados, § 326
- Vinculación del crédito hipotecario o del leasing habitacional al proceso, § 325

## U

### UNIDAD HABITACIONAL

- Construcción, § 017
- Mejoramiento de una VIS, § 018
- Vivienda saludable VIS, § 019

### UPAC

- Cálculo a partir de junio de 1999, § 051, 052
- Cómo se calculada, § 038
- Componente principal del cálculo, § 041
- Consecuencias de definir el valor de la UPAC exclusivamente sobre la tasa DTF, § 043
- Creación de la unidad, § 031
- Diferencia de la unidad con el sistema, § 035
- Efectos de la declaratoria de inexequibilidad, § 056
- Finalidad del sistema, § 032
- Inconstitucionalidad de las normas del sistema, § 053
- Inflación en la fórmula de cálculo, § 042
- Hasta cuándo operó, § 055

- Marco legal del sistema, § 033
- Obligación de recibir los inmuebles en dación en pago, § 047
- Otorgamiento de alivios para deudores, § 045, 046, 048
- Quién realizaba el cálculo, § 037
- Sistema de valor constante del dinero, § 034
- Terminación de procesos contra deudores del sistema, § 071
- Unidad aplicable exclusiva para adquisición de vivienda, § 036
- Variaciones en la metodología del cálculo, § 040

## UVR

- Cómo se determina su valor, § 108
- Concepto, § 101
- Base del nuevo sistema de financiación de vivienda a largo plazo, § 104
- Determinación de su valor, § 106, 107
- Diferencia con la UPAC, § 118
- Marco legal, § 102, 103
- Reajuste de acuerdo con el IPC, § 080
- Régimen de transición a la UVR:
  - expresión en UVR de obligaciones adquiridas bajo el UPAC, § 058
- Utilización en créditos de vivienda y en leasing habitacional, § 101, 114

## V

### VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, VIS

- Beneficios, § 198
- Beneficiarios del subsidio familiar, § 206
- Características que la definen, § 014, 196, 197
- Condiciones para solicitar la asignación del subsidio, § 211
- Determinación del valor de los subsidios, § 207
- Diferencia de la vivienda No VIS, § 015
- Mejoramiento, § 018
- Modalidades del subsidio familiar, § 203
- Otorgamiento de los subsidios, § 204
- Precios máximos de las viviendas susceptibles de la aplicación del subsidio, § 210
- Solicitud de subsidio familiar, § 205
- Subsidio familiar de vivienda, § 201
- Tasa máxima de interés, § 199
- Valor del monto del subsidio, § 208
- Variables determinantes del monto del subsidio, § 209

**Abreviaturas**

Art.	Artículo
AFC	Ahorro para el fomento de la construcción
C. Const.	Corte Constitucional
C. E.	Consejo de Estado
Cap.	Capítulo
Cas.	Casación
Circ. Externa	Circular Externa
CONPES	Consejo de Política Económica y Social
Conc.	Concepto
CSJ	Corte Suprema de Justicia
D.	Decreto
D.R.	Decreto reglamentario
DANE	Departamento Nacional de Estadística
DTF	Depósito a término fijo
Exp.	Expediente
E.T.	Estatuto Tributario
EOST	Estatuto Orgánico del Sistema Financiero
Fogafín	Fondo de Garantías de Instituciones Financieras
GMF	Gravamen a los movimientos financieros
IPC	Índice de precios al consumidor
L.	Ley
Lit.	Literal
M.P.	Magistrado Ponente
Num.	Numeral
Par.	Parágrafo
Rad.	Radicación
Res. Externa	Resolución Externa
Sal.	Sala
Sec.	Sección
Sent.	Sentencia
Superfinanciera	Superintendencia Financiera de Colombia
Tit.	Título
UPAC	Unidad de Poder Adquisitivo Constante
UVR	Unidad de Valor Real
VIS	Vivienda de Interés Social
VIP	Vivienda de Interés Social Prioritario

# CAPÍTULO I

## Aspectos generales de la financiación de vivienda en Colombia

### ¿Cómo se puede adquirir vivienda en Colombia?

[§ 001] Además de la utilización de recursos propios (como ahorros, cesantías, etc.) existen otras fuentes como son el crédito, el leasing habitacional y los subsidios.

Desde 1999, con la expedición de la Ley de Vivienda, se creó en nuestro país un sistema especializado de financiación de vivienda a largo plazo, con una serie de particularidades frente a las líneas tradicionales de crédito. En complemento, en el año 2003, con la expedición de la Ley 795, se adicionó al sistema de financiación de vivienda la figura del leasing habitacional. Es precisamente el sistema de financiación de vivienda en Colombia el tema central de la presente cartilla.

### ¿Cuál es el marco legal de la financiación de vivienda en Colombia?

[§ 002] La Ley 546 del 23 de diciembre de 1999, es la ley marco de financiación de vivienda, también conocida como Ley de Vivienda, por la cual se pone a disposición de los usuarios de esta línea de crédito un sistema de financiación

especializado (L. 546/99, art. 1º) (§ 339). A este sistema de financiación originario de la Ley de Vivienda se adicionó el mecanismo del leasing habitacional, cuya regulación se encuentra contenida en la Ley 795 de 2003 y sus normas reglamentarias (§ 341).

**NOTA:** La Corte Constitucional declaró **exequible** la Ley 546 de 1999, “en cuanto, por los cargos formulados, el Congreso no incurrió en vicios de trámite”. (C. Const., Sent. C-955, jul. 26/2000. M.P. José Gregorio Hernández Galindo).

[§ 003] JURISPRUDENCIA.—**Rama Legislativa tiene la facultad de regular la actividad financiera.** “Es claro que estamos ante el ejercicio, por parte del Congreso, de la atribución contemplada en el numeral 19, literal d), del artículo 150 de la Constitución, a cuyo tenor corresponde a la rama legislativa “dictar las normas generales y señalar en ellas los objetivos y criterios a los cuales debe sujetarse el gobierno” para “regular las actividades financiera, bursátil, aseguradora y cualquiera otra relacionada con el manejo, aprovechamiento e inversión de los recursos captados del público (...).

*Pero también ha dicho la Corte que una ley del Congreso no necesariamente tiene que ser “ley marco” en su totalidad, o corresponder exclusivamente a esa clase de leyes. En un estatuto dedicado de manera*

predominante a una determinada materia —en este caso la vivienda— puede haber artículos que sean “marco” y otros que no lo sean, o, en otras palabras, una ley no tiene que ser ciento por ciento “marco”, siempre que respete el principio de unidad de materia previsto en los artículos 158 y 169 de la Constitución”. (C. Const., Sent. C-955, jul. 26/2000. M.P. José Gregorio Hernández Galindo).

**[§ 004] JURISPRUDENCIA.—Ley marco de financiamiento de vivienda.** “No puede perderse de vista que la Ley 546 de 1999, tuvo por propósito cumplir la exigencia constitucional (arts. 150-19 d) y 335) de expedir una ley marco para el sistema de financiamiento de vivienda a largo plazo, luego de que por virtud de la Sentencia C-700 de 1999, la Corte Constitucional declarara inexecutable las disposiciones del EOSF que se ocupaban de regular el sistema de ahorro y vivienda basado en el UPAC (...).

De esta suerte la Ley 546 de 1999 establece las normas generales y señala los criterios a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular el 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 urbana y rural (art. 1º)”. (C. E., Sent. 2004-01856, oct. 1/2008. M.P. Ruth Stella Correa Palacio).

## ¿Cuál es el objeto de la Ley de Vivienda?

**[§ 005]** El objeto de la Ley de Vivienda es el de establecer el acceso a la vivienda digna en Colombia, mediante su adquisición, construcción, reparación, remodelación, subdivisión o mejoramiento, a través del señalamiento de los parámetros a los que debe sujetarse la financiación de vivienda individual a largo plazo, para facilitar el acceso a la vivienda y, de otra parte, fijar las condiciones aplicables a los créditos de vivienda existentes al momento de su entrada en vigencia (L. 546/99, art. 2º) (§ 339). También la Ley de Vivienda se ocupa de los créditos para la construcción de vivienda (L. 546/99, arts. 25 y 34) y de la vivienda de interés social (L. 546/99, arts. 26 a 34).

**[§ 006] JURISPRUDENCIA.—Objetivos de la Ley 546 de 1999.** “En tal sentido, el Congreso expidió la Ley

546 de 1999, que habría de ofrecer el nuevo sistema de financiación de vivienda que estaba llamado a fundarse en los principios de solidaridad, Estado social de derecho y derecho a la vivienda digna, cultivados por el texto constitucional. Así, desde la lectura del título que presenta la ley, es posible establecer con exactitud estos precisos límites de regulación a los cuales se viene haciendo alusión, los que constituyen el objeto de la ley y circunscriben su aplicación a los créditos de vivienda. Igualmente, el artículo 1º, el cual establece el ámbito de aplicación, deja ver el propósito que animó al Congreso al momento de confeccionar la ley y, en tal sentido, el campo en el cual ésta debe ser aplicada.

A su vez, los objetivos a los que se orienta la regulación contenida en la Ley 546 de 1999 que fueron vertidos en el artículo 2º, reiteran que el marco preciso de aplicación de la ley está comprendido por la obtención, pago y demás operaciones relacionadas con la obtención de créditos para vivienda.

Para ofrecer mayor claridad sobre el campo de aplicación de la ley y, por esa vía, establecer el tipo de créditos que se benefician de los alivios creados por esta Ley, resulta pertinente la consideración realizada por esta corporación en Sentencia C-955 de 2000, en la cual anotó que la Ley 546 de 1999: “quiso regular únicamente la actividad de financiación en cuanto a compra y construcción de vivienda a largo plazo, y tal escogencia por parte del legislador sobre la materia objeto de su actividad se encuentra dentro de su libertad de configuración, varias veces avalada por esta Corte”. (C. Const., Sent. T-147, mar. 1/2007. M.P. Humberto Antonio Sierra Porto).

## ¿Qué beneficios puede tener la existencia de un sistema especializado de financiación de vivienda?

**[§ 007]** Poner a disposición del usuario del crédito de vivienda una fuente de recursos con condiciones especiales frente a otras líneas de crédito, tales como tasa fija, plazo hasta de treinta años, prohibición de capitalizar intereses, prepagos totales o parciales sin sanción.

Adicionalmente, se busca que durante el plazo del préstamo se mantenga estable la relación entre la cuota mensual y la capacidad de pago de los deudores (especialmente los asalariados), en la medida en que ambas se actualicen con la inflación (L. 546/99, arts. 3º y 17) (§ 339).



[§ 008] JURISPRUDENCIA.—*Fines del sistema de financiación de vivienda.* “5. Al asumir el examen de constitucionalidad del actual régimen de financiación de vivienda (L. 546/99), la Corte utilizó criterios similares a los antes expuestos para evaluar la armonía entre las estipulaciones legales relativas a los créditos de vivienda y las normas constitucionales, especialmente el mandato de adecuación del artículo 51 del estatuto superior.

Así, en la Sentencia C-955 de 2000 (M.P. José Gregorio Hernández Galindo) se estableció que un sistema especializado de financiación de vivienda debe, entre otros fines, (i) crear las condiciones necesarias para la democratización del acceso al crédito para todas las personas, aún las de menores ingresos; (ii) separar la determinación de las tasas de interés y las condiciones contractuales de la libre estipulación por parte de las entidades financieras estableciendo para ello métodos de intervención y vigilancia estatal sobre estos aspectos; (iii) prohibir la inclusión en los modelos de financiación y amortización de condiciones excesivamente gravosas para los deudores (capitalización de intereses, tasas irrazonables, cuotas por fuera del monto del ingreso del usuario del crédito) que lleven a la imposibilidad del ejercicio adecuado del derecho prestacional a la vivienda digna; y (iv) contener disposiciones que permitan la conservación del equilibrio económico entre las entidades financieras y los deudores dentro del contrato de mutuo con garantía hipotecaria destinado a la adquisición de vivienda.

6. En resumen, el análisis de los precedentes jurisprudenciales más representativos de la doctrina constitucional en materia de financiación de vivienda a largo plazo permite concluir que el mandato de adecuación contenido en el artículo 51 de la Carta solo es posible si se reconoce, como lo ha hecho esta corporación, que el ejercicio del derecho a la vivienda digna hace que sus sistemas de financiación posean una naturaleza excepcional a la de los demás servicios financieros. Esa naturaleza exige el establecimiento de mecanismos que reviertan la situación de desigualdad existente entre las entidades financieras y los usuarios. Esta tarea se concentra en la intervención del listado tendiente al mantenimiento del equilibrio contractual a través de medidas que brinden protección y seguridad jurídica al usuario del crédito, que impidan la inclusión de cláusulas irrazonables y desproporcionadas que hagan imposible la amortización de los créditos en condiciones equitativas y que dificulten o imposibiliten el goce efectivo del derecho a la vivienda digna”. (C. Const., Sent. T-346, mayo 2/2003. M.P. Alfredo Beltrán Sierra).

## ¿Qué es un crédito de vivienda en Colombia?

[§ 009] Un crédito individual para vivienda, corresponde al préstamo que ha sido entregado a una o varias personas naturales, el cual puede tener únicamente como destino final una de las siguientes opciones:

- La compra de una vivienda nueva o usada.
- La construcción de una unidad habitacional.
- La reparación, remodelación, subdivisión o mejoramiento de vivienda usada. En concepto de la Superfinanciera, a partir de la expedición de la Ley 546 de 1999 y de la Circular Externa 85 de 2000 de dicha entidad, se consideran como créditos de vivienda los concedidos para el mejoramiento de la unidad habitacional, siempre y cuando se trate de vivienda de interés social (Circ. Externa 85/2000, Superfinanciera y Conc. 2006056730-001/2006) (§ 367). Con la expedición del Decreto 3760 de 2008, que modificó el inciso primero del artículo 1º del Decreto Reglamentario 145 de 2000, el concepto de crédito de vivienda se amplió a la reparación, remodelación, subdivisión o mejoramiento de vivienda No VIS.

[§ 010] JURISPRUDENCIA.—*El plazo y modalidad del crédito no determinan la clase del mismo.* “En primer lugar, es necesario señalar, de acuerdo a lo establecido en el aparte de consideraciones generales de la presente providencia, que la característica fundamental de los créditos de vivienda no es el plazo o la forma en que el mismo se haya pactado, esto es en UPAC o en pesos, ni mucho menos el hecho de que el crédito haya sido garantizado con una hipoteca. En efecto, la nota determinante de un crédito de vivienda es la destinación del mismo, esto es, que el préstamo se haya destinado a la adquisición o financiación de una unidad de vivienda. Así las cosas, esta se convierte en la única hipótesis en la que es posible exigir la aplicación de los beneficios consagrados en la Ley 546 de 1999, previamente reseñados.

En el presente asunto, con fundamento en el material probatorio que obra tanto en el proceso ejecutivo hipotecario como en el trámite de la acción de tutela, la accionante arguye como razones para calificar el crédito que le fue otorgado por el Banco Central Hipotecario, en Liquidación, como de vivienda, las siguientes: (i) el plazo otorgado; (ii) la denominación del

mismo en pesos y (iii) la constitución de una hipoteca como garantía de la obligación. El hecho de que el destino real del crédito se dirigía a la adquisición de una vivienda no fue siquiera insinuado por la accionante en ninguna de las etapas procesales.

En ese sentido, y con relación al plazo y la modalidad en la que fue pactado el crédito, la demandante asegura que el hecho de que se haya establecido un plazo de 15 años (180 cuotas) para la cancelación de la obligación y la circunstancia de que la forma en que se pactó fue en pesos, constituyen razones suficientes para afirmar que el crédito que le fue otorgado en el año de 1997 por el Banco Central Hipotecario es de vivienda. Sin embargo, para esta Sala tales afirmaciones no resultan de recibo como quiera que, partiendo del plazo y de la modalidad en la que se ha pactado un crédito no es posible derivar la clase del mismo. Y ello es así por cuanto lo que diferencia a una clase de crédito de otra distinta, es el destino de los dineros que se obtienen por virtud del préstamo de que se trate". (C. Const., Sent. T-286, abr. 5/2006. M.P. Rodrigo Escobar Gil).

## ¿Quiénes pueden otorgar créditos de vivienda en Colombia?

[§ 011] Pueden otorgar créditos de vivienda en Colombia, denominados en moneda legal colombiana o en unidades de valor real, UVR, bajo los lineamientos de la Ley de Vivienda, los establecimientos de crédito, las entidades del sector solidario, las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito, las cooperativas financieras, los fondos de empleados, el Fondo Nacional de Ahorro y cualquier otra entidad diferente de los establecimientos de crédito siempre que esté vigilada por la Superintendencia Financiera o por otra Superintendencia, con las características y condiciones que aprueben sus órganos de dirección (L. 546/99, art. 1º, par.) (§ 339).

[§ 012] JURISPRUDENCIA.—**Facultados para otorgar créditos de vivienda.** "El parágrafo, (L.546/99, art.1º) fijando ya una primera pauta que hace parte del marco, confiere autorización a cualquier entidad, inclusive diferente de los establecimientos de crédito, para otorgar créditos de vivienda denominados en moneda legal colombiana o en UVR, siempre que los sistemas de amortización no contemplen capitalización de intereses ni se impongan sanciones por prepagos totales o parciales.

Corresponde la norma al carácter general propio de las leyes marco, y desde ese punto de vista no viola la Constitución, aunque la Corte estima necesario, con arreglo al artículo 335 ibídem, condicionar la exequibilidad en varios sentidos:

— Quienes otorguen créditos de vivienda no pueden hacerlo sin previa autorización específica del Estado — hoy a través de la Superintendencia Bancaria. Por tanto, no toda entidad, carente de permiso, podría actuar en tal sentido sin violar el aludido mandato de la Carta; a juicio de la Corte, el legislador no puede dejar en manos de cualquier persona o entidad el manejo del crédito en el delicado campo de la financiación de vivienda. Las instituciones que lo hagan deben estar perfectamente identificadas y controladas por el Estado, que está llamado constitucionalmente a intervenir en ellas (...).

— En los referidos préstamos debe garantizarse la democratización del crédito; ello significa que las posibilidades de financiación, en particular cuando se trata del ejercicio del derecho constitucional a la adquisición de una vivienda digna (C.P., arts. 51 y 335) deben estar al alcance de todas las personas, aun las de escasos recursos. Por lo tanto, las condiciones demasiado onerosas de los préstamos, los sistemas de financiación que hacen impagables los créditos, las altas cuotas, el cobro de intereses de usura, exentos de control o por encima de la razonable remuneración del prestamista, la capitalización de los mismos, entre otros aspectos, quebrantan de manera protuberante la Constitución Política y deben ser rechazados, por lo cual ninguna disposición de la ley que se examina puede ser interpretada ni aplicada de suerte que facilite estas prácticas u obstaculice el legítimo acceso de las personas al crédito o al pago de sus obligaciones". (C. Const., Sent. C-955, jul. 26/2000. M.P. José Gregorio Hernández Galindo).

## ¿La ley define qué se entiende por compra de vivienda nueva y vivienda usada?

[§ 013] No existe una definición legal de vivienda nueva\* y usada que aplique en forma general a todo tipo de vivienda. En el lenguaje corriente se entiende por compra\*\* de vivienda nueva el negocio jurídico por el cual se obtiene, mediante la celebración y registro de un contrato de compraventa, una unidad habitacional que no ha sido habitada; y por compra de vivienda

usada, el negocio jurídico por el cual se obtiene, mediante la celebración y registro de un contrato de compraventa, una unidad habitacional que ha sido habitada.

Ahora bien, tratándose de vivienda de interés social, a través del Decreto 2190 de 2009 se adoptaron definiciones que aplican específicamente a este tipo de solución habitacional con miras a la concesión de los subsidios con que cuenta. Así, es adquisición de vivienda nueva la que realiza el titular de un subsidio de vivienda familiar en el mercado, dentro de los planes elegibles, mediante acto jurídico traslativo del dominio, posteriormente inscrito en la oficina de registro. Para que se entienda que se trata de una vivienda nueva, la unidad debe contar con características mínimas como el lote y determinados espacios y facilidades. De su lado, en el marco del referido decreto, es vivienda usada aquella cuyo primer acto traslativo de dominio se perfeccionó e inscribió a partir de 1997, o cuyo folio de matrícula fue creado con tres o más años de anterioridad a la fecha de giro del subsidio y hasta el año de 1997 inclusive, o, finalmente, aquella que no estando en alguna de las dos situaciones anteriores, va a ser adquirida con recursos de ahorro programado contractual, siempre que la vivienda se constituya en la garantía hipotecaria admisible para el otorgamiento de crédito.

**NOTA:** \*En el Decreto 2190 de 2009, se define **adquisición de vivienda nueva** como: "la modalidad en la cual el beneficiario de un subsidio familiar adquiere una vivienda en el mercado dentro de los planes elegibles conforme a los requisitos y procedimientos establecidos en el presente decreto, mediante acto jurídico traslativo del dominio y su posterior inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente.

Deberán contemplar como mínimo, además del lote urbanizado, una edificación conformada por un espacio múltiple, cocina con mesón y lavaplatos, lavadero, baño con sanitario, lavamanos, ducha y como mínimo una alcoba; adicionalmente, podrán posibilitar el desarrollo posterior de la vivienda para incorporar dos espacios independientes para alcobas. En las viviendas unifamiliares se incluirá el cerramiento de las mismas.

También se considerará como adquisición de vivienda nueva:

a) El proceso por el cual se construye una vivienda con recursos del Subsidio Familiar, mediante la participación activa de la comunidad representada en sistemas de autoconstrucción o autogestión que determinarán la adquisición final de la propiedad de la vivienda por parte de los hogares beneficiarios del subsidio.

b) El proceso para el otorgamiento de Subsidios Familiares de Vivienda de Interés Social, para hogares que se postulen a proyectos de vivienda de interés social prioritario, desarrollados en lotes de propiedad de entidades territoriales o de privados, con convenio de asociación o patrimonio autónomo legalmente constituido con el municipio para la ejecución de este tipo de proyectos, ubicados en municipios de categoría 1, 2 y especial, en aquellos que hagan parte del área metropolitana, o en los de propiedad de la Nación ubicados en cualquier municipio. Estos proyectos de vivienda deben tener asegurada la financiación de la totalidad de las obras de urbanismo y deben estar conformados como mínimo, por doscientas (200) unidades habitacionales nucleadas o dispersas" (§ 365).

Por otra parte en el numeral 2 del artículo 3º de la Resolución 954 de 2009, mediante la cual se establecen las instrucciones relativas al procedimiento que deben adelantar los deudores individuales de vivienda que soliciten la cobertura del FRECH de que trata el Decreto 1143 de 2009, establece: "...Por vivienda nueva se entiende aquella que se encuentra en proyecto, en etapa de preventa, en construcción y la que estando terminada no ha sido habitada."

\*\*Existen otras formas de adquisición de vivienda, tales como: leasing, donación, sucesión.

## ¿Qué se entiende por vivienda VIS?

[§ 014] De conformidad con lo establecido en el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, se entiende por vivienda de interés social, aquella que se desarrolle para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. De su lado, el Decreto 2190 de 2009, reglamentario de la citada Ley 388, señala que se considera como vivienda de interés social aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción, y cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlm).

## ¿Qué se entiende por vivienda No VIS?

[§ 015] Es aquella vivienda que no reúne las características señaladas en la pregunta anterior para ser considerada como vivienda VIS.

## ¿Qué se entiende por vivienda VIP?

[§ 016] De conformidad con lo establecido en el Decreto 2190 de 2009 artículo 1º, las viviendas

VIP son aquellas soluciones de vivienda cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlmv).

### **¿Qué se entiende por construcción de una unidad habitacional?**

[§ 017] La construcción de una unidad habitacional, tanto VIS como No VIS, es el proceso por el cual una persona obtiene su solución de vivienda mediante la edificación de la misma en un lote de su propiedad. Para el caso de viviendas de interés social, el Decreto 2190 de 2009 adoptó el concepto de construcción de vivienda en sitio propio, entendiendo por ésta la modalidad por la cual el titular de un subsidio accede a una vivienda de interés social, mediante la edificación de la misma en un lote de su propiedad, ubicado en un desarrollo legal o legalizado con título de propiedad debidamente inscrito.

### **¿En qué consiste el mejoramiento de una unidad habitacional VIS?**

[§ 018] El concepto de mejoramiento de VIS se encuentra legalmente definido en el artículo 2.6.4. del Decreto 2190 de 2009, modificado por el artículo 1º del Decreto 3670 de 2009. De acuerdo con esta norma, consiste en el proceso por el cual el beneficiario del subsidio supera una o varias de las carencias básicas de una vivienda perteneciente a un desarrollo legal o legalizado, o a una edificación, en aspectos tales como su estructura principal, cimientos, muros o cubiertas, carencia o vetustez de redes eléctricas o de acueducto y cuyo desarrollo exige la consecución de permisos o licencias previos ante las autoridades competentes (D. 3670/2009, art. 1º) (§ 359).

### **¿En qué consiste el mejoramiento para vivienda saludable de una unidad habitacional VIS?**

[§ 019] El concepto de mejoramiento para vivienda saludable de una unidad habitacional de VIS se encuentra legalmente definido en el artículo 2.6.5. del Decreto 2190 de 2009, modificado por el artículo 2º del Decreto 3670 de 2009. De acuerdo con esta norma, el mejoramiento para vivienda saludable tiene por

objeto modificar las condiciones básicas de salud de los hogares más vulnerables, a través de reparaciones o mejoras locativas que no requieren la obtención de permisos o licencias por las autoridades competentes, asociadas, prioritariamente, a la habilitación o instalación de baños, lavaderos, cocinas, redes hidráulicas y sanitarias, cubiertas, y otras condiciones relacionadas con el saneamiento y mejoramiento de fachadas de una vivienda de interés social prioritario, con el objeto de alcanzar progresivamente las condiciones de una vivienda saludable (§ 359).

### **¿Se considera crédito de vivienda todo préstamo de dinero para la compra de un inmueble?**

[§ 020] No. Si se quiere comprar un inmueble susceptible de ser habitado (como una casa o apartamento), pero la destinación de dicho inmueble no va a ser para vivienda, como puede ser el establecimiento de una oficina, consultorio, negocio, etc., el crédito que se obtenga para adquirirlo no sería susceptible de calificarse como de “vivienda” y por lo tanto no tendría derecho a obtener los beneficios de los créditos señalados en la Ley de Vivienda (L. 546/99, art. 17; Circ. Externa 85/2000, Superbancaria) (§ 339, 367).

[§ 021] JURISPRUDENCIA.— **El inmueble debe ser destinado a vivienda.** “Adicionalmente, la Sala considera que es preciso tener en cuenta que el inmueble perseguido mediante el proceso ejecutivo hipotecario adelantado por CISA no está destinado a la vivienda del actor, razón esta que se une a las ya expuestas para declarar improcedente la presente acción de tutela. En este orden de ideas, considera la Sala que continuar con el trámite del proceso ejecutivo no pone en riesgo el derecho a la vivienda en conexidad con el mínimo vital del actor y su familia. Sobre el particular, la Corte se ha pronunciado recientemente en las sentencias T-105 de 2005 y T-286 de 2006, en las cuales denegó el amparo solicitado al considerar que el crédito no era para financiar vivienda”. (C. Const., Sent. T-918, nov. 9/2006. M.P. Manuel José Cepeda Espinosa).

### **¿Existía el crédito para vivienda antes de la Ley de Vivienda?**

[§ 022] Antes de la Ley de Vivienda existía el crédito hipotecario, a través del cual se financiaba toda clase de inmuebles, pero éste no tenía beneficios especiales obligatorios cuando el inmueble era para vivienda.

## ¿Qué se entiende por crédito a constructores para proyectos de vivienda?

[§ 023] Un concepto de crédito a constructores se encuentra incorporado en el Plan Único de Cuentas para el sector financiero bajo la Cuenta 14, de acuerdo con la cual, corresponde a “los préstamos otorgados a los constructores, mediante contratos de mutuo en los que se estipula expresamente que las obligaciones en moneda legal se determinarán mediante la equivalencia de la Unidad de Valor Real, UVR”. De acuerdo con la Circular Externa 100 de 1995 de la Superfinanciera, el crédito a constructores es un crédito comercial, entendiéndose por éste, aquel que se otorga para el desarrollo de actividades económicas organizadas (Conc. 2001034198-1/2001 y 2004006132-1/2004, Superfinanciera). La ley (L. 546/99, art. 25) dispone que el crédito para financiar proyectos de construcción está sometido a las condiciones de tasa de interés y garantía real que aplican para los créditos de vivienda (L. 546/99, art. 17, num. 2 y 4). En consonancia, le aplican las resoluciones del Banco de la República que fijan las tasas de interés para créditos denominados en pesos y en UVR (§ 339).

[§ 024] JURISPRUDENCIA.— **Interés máximo para financiación de vivienda, se aplica a constructores.** “Según el artículo 25 de la Ley 546 de 1999, demandado, a los créditos que se otorguen para financiar proyectos de construcción de vivienda les será aplicable lo dispuesto en el artículo 17, numerales 2º y 4º, y el artículo 18 del mismo ordenamiento (referente a desembolsos). Añade que 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.

Actúa el legislador con arreglo al artículo 150, numeral 19, literal d, de la Constitución, pues traza pautas en materia financiera para uno de los renglones

de mayor importancia dentro del sistema de vivienda, cual es el de la construcción.

Consagra la norma, inicialmente, una remisión al artículo 17 sobre condiciones generales de los créditos, que resulta coherente dentro del conjunto de la ley marco, y que no se entiende contraria a la Constitución Política. La Corte declarará su constitucionalidad, en el entendido de que también son aplicables a los constructores los condicionamientos que en este fallo se hacen sobre la constitucionalidad de dicho precepto, y particularmente el relativo al interés máximo que podrá cobrarse en ese tipo de créditos.

Desde luego, el gobierno, al desarrollar la ley en los términos del artículo 189, numeral 24 de la Constitución, deberá fijar condiciones especiales para los créditos a constructores, en cuanto incidan en los costos de construcción.

Todo ello, necesariamente, deberá reflejarse en los precios de venta de las viviendas”. (C. Const., Sent. C-955, jul. 26/2000. M.P. José Gregorio Hernández Galindo).

## ¿Qué es el leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda?

[§ 025] Es un mecanismo de financiación de vivienda individual a largo plazo, en virtud del cual un banco o una compañía de financiamiento comercial, propietario de una unidad habitacional, entrega a una persona, llamada locatario, la tenencia de dicha unidad, a cambio de un canon periódico y durante un plazo convenido a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario si éste decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor (L. 795/2003, art. 1º; D. 2555/2010) (§ 341, 360).

[§ 026] JURISPRUDENCIA.— **Leasing habitacional no puede limitar a las personas para optar por otra modalidad de financiación.** “Teniendo en cuenta lo expuesto y el hecho de que el derecho constitucional a la vivienda digna afecta la autonomía contractual, resulta claro para la Corte Constitucional que, bien sea en el ámbito de la regulación que dicte el gobierno o en el plano de los acuerdos de voluntades, debe garantizarse el objetivo de hacer eficaz el acceso a la vivienda familiar.

La regulación que el gobierno debe dictar en la materia, debe estar sometida a lo establecido en los

artículos 1º y 2º de la Ley 546 de 1999 y en la Sentencia C-955 de 2000. Así, la regulación relativa a las operaciones de leasing habitacional, deberá establecer elementos que, por ejemplo, garanticen alguna relación entre el precio pactado, su incremento y las variaciones de la economía. No puede, en el plano constitucional, sujetarse a la arbitrariedad de la parte poderosa de la relación. Por ejemplo, en materia de créditos de vivienda a largo plazo, el legislador ha utilizado el índice de precios al consumidor como criterio, el cual resulta razonable habida consideración de su carácter objetivo.

De igual manera, la figura del leasing habitacional no podrá convertirse en un medio para concentrar el crédito o para limitar, directa o indirectamente, el derecho de las personas y las familias a optar, bajo condiciones de plena y suficiente información, entre esta u otra modalidad de financiación de la tenencia de la vivienda. Lo anterior, sin perjuicio de la obligación contenida en el numeral 6º del artículo 2º de la Ley 546 de 1999.

En relación con el artículo 2º, deberá, tanto la regulación gubernamental como los acuerdos privados, “proteger el patrimonio de las familias”. Por ejemplo, no es viable que el incumplimiento del pago del canon, apareje la pérdida absoluta del precio pagado (que integra el patrimonio familiar). Ello, desde luego, no impide hacer explícitas condiciones razonables de garantía de cumplimiento de las obligaciones, pues la protección al patrimonio familiar no implica que el Estado se libere del deber de promover y velar por el cumplimiento generalizado de las obligaciones contractuales y extracontractuales en la sociedad.

Frente a tal protección, la tarea de las autoridades competentes se relaciona directamente con la obligación de velar para que no se presenten situaciones de abuso de la posición dominante que ostentan los intermediarios financieros. En este orden de ideas, no pueden fijarse condiciones excesivamente onerosas o lesivas y que no tengan en cuenta imponderables u otras situaciones imprevisibles.

De otro lado, y en relación con la disposición demandada, la regulación deberá contener disposiciones sobre la protección a los locatarios. Tales medidas deberán incluir directrices que aseguren la tenencia jurídica del bien objeto del contrato, así como restricciones a la oferta de bienes que no aseguren, en los términos indicados en esta sentencia, condiciones dignas de la vivienda, en particular lo relativo a la oferta de bienes y servicios esenciales”. (C. Const., Sent. C-936, oct. 15/2003. M.P. Eduardo Montealegre Lynett).

## ¿Cuáles son las modalidades de leasing habitacional para adquisición de vivienda?

[§ 027] Son dos: el leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar y el leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar. Bajo la primera modalidad el locatario recibe la tenencia del inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar, mientras que bajo la segunda, el locatario recibe la tenencia de una vivienda sin quedar obligado a darle una destinación en particular. A partir de esta diferencia, se tiene que mientras que la primera modalidad integra el sistema especializado de financiación de vivienda de largo plazo, por lo cual está sometida a los artículos 11, 12, 13, 17, numerales 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10 y parágrafo de la Ley 546, la segunda no hace parte de él, por lo que se somete a lo que en los contratos se pacte (D. 2555/2010, arts. 2.28.1.1.2 y 2.28.1.1.3) (§ 360).

## ¿Por qué se considera el leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar como un mecanismo de financiación?

[§ 028] Porque a través de esta operación el locatario logra acceder a una vivienda, sin tener que contar con la totalidad del dinero necesario para pagar el precio. Estos recursos son provistos por la entidad autorizada, por lo cual mientras el contrato esté vigente ella será la propietaria de la unidad habitacional; de su parte, el locatario amortizará el precio del inmueble a través del reconocimiento del canon de arrendamiento, pudiendo acceder a la propiedad de la vivienda al término del contrato o antes, si así se pactó (D. 2555/2010, art. 2.28.1.3.2; Conc. 200703917-001/2007, Superfinanciera) (§ 251, 360).

[§ 029] JURISPRUDENCIA.—*El Leasing habitacional debe consultar la capacidad de pago del deudor.* “Por último, y sin que la Corte agote las consecuencias del sometimiento del leasing habitacional a las normas marco del EOSF y de la Ley 546 de 1999, la corporación observa que las distintas

modalidades de oferta del leasing habitacional deben asegurar que los contratos se pacten en condiciones que, de la mayor manera posible, “consulten la capacidad de pago” del locatario y de su familia, de suerte que el cumplimiento de las cuotas o el ejercicio de la opción de compra no lleve, dentro de situaciones normales, al sacrificio de la satisfacción de sus necesidades básicas. En directa relación con lo anterior, el gobierno —mediante regulación— y los establecimientos bancarios —a través de los contratos—, tienen el deber de diseñar ofertas que procuren la “eficiente financiación” de esta modalidad de tenencia.

Estas obligaciones se dirigen principalmente a una oferta completa y comprensible de información. Así, el locatario debe ser adecuadamente informado de los riesgos en que incurre y de la relación razonable que debe existir entre su capacidad de pago actual y esperada y el monto de las cuotas a que se obliga a cancelar periódicamente.

La Corte advierte que las anteriores conclusiones se derivan del diseño normativo existente. Así, cabe tener presente que el carácter finalístico que subyace al mandato constitucional del artículo 51, implica que la existencia de un sistema de financiación de vivienda a largo plazo que tome en consideración las circunstancias particulares y los saldos negativos de la relación antes indicada, puede resultar suficiente para satisfacer el derecho a la vivienda digna de la población, de manera que resultaría legítimo que otros sistemas de financiamiento pudieran someterse a las leyes del mercado. El mandato implica garantizar el acceso a la vivienda digna y, si existe un sistema —sujeto a condiciones especiales— que realmente lo

permite, no existiría razón alguna para impedir la existencia de otros sistemas que estén al margen de dicho modelo. Negar la posibilidad implica violación del derecho a la libertad de elección(...).

De conformidad con lo expuesto, no prosperan los cargos, pues existe un sistema normativo dirigido a garantizar la financiación de vivienda a largo plazo, que le es aplicable al leasing habitacional. Tal sistema solo comprende la vivienda familiar (en los términos expuestos), estando sometida la adquisición de vivienda con otros fines, al régimen ordinario. Este sistema, finalmente, puede ser modificado por el legislador, a partir de las ecuaciones consideradas en esta sentencia. Sin embargo, dicha constitucionalidad habrá de ser condicionada, pues claramente la exequibilidad está directamente ligada a la existencia (actualmente, pudiendo existir otros) del sistema UVR y, además, a la libertad de elección entre uno y otro sistema de financiación”. (C. Const., Sent. C-936, oct. 15/2003. M.P. Eduardo Montealegre Lynett).

## **¿Con el leasing habitacional se puede adquirir vivienda nueva o usada?**

**[§ 030]** A través de los contratos de leasing habitacional se puede adquirir tanto vivienda nueva, como usada (D. 2555/2010, art. 2.27.1.2.).

## CAPÍTULO II

# EL UPAC, antecedente del actual sistema de financiación de vivienda

### ¿Para qué se creó la unidad UPAC?

[§ 031] En 1972 el Gobierno, como parte de su plan de desarrollo, estimó necesario canalizar recursos hacia el sector de la construcción. Es así como en virtud del Decreto 677 de mayo 2 de 1972, se determinó que dichos recursos se obtendrían con el fomento del ahorro sobre el principio de valor constante del dinero.

Así, el Gobierno, mediante Decreto 678 de ese mismo año, autorizó la creación de las corporaciones privadas de ahorro y vivienda con el objeto de promover el ahorro privado y canalizarlo hacia la construcción dentro del sistema de valor constante, de forma tal que tanto los ahorros como los préstamos mantuviesen su valor, reajustándolos periódicamente de acuerdo con las variaciones del poder adquisitivo de la moneda.

Fue precisamente en desarrollo del principio de valor constante que se estableció la Unidad de Poder Adquisitivo Constante, UPAC, como base para denominar los créditos otorgados por dichas entidades y para remunerar los ahorros depositados en ellas.

[§ 032] JURISPRUDENCIA.—*Finalidad del sistema UPAC.* “(...) son la base jurídica del denominado sistema, UPAC, el cual fue originalmente concebido para captar ahorros del público y otorgar préstamos hipotecarios a largo plazo destinados a la adquisición de vivienda. Las disposiciones acusadas conforman un conjunto normativo destinado a desarrollar ese sistema y, en tal virtud, están íntimamente atadas unas a otras, y ello se deduce de su contenido”. (Cfr. C.C. Sent. C-608/99, ya citada). (C. Const., Sent. C-700, sep. 16/1999. M.P. José Gregorio Hernández Galindo).

### ¿Cuál era el marco legal del sistema UPAC?

[§ 033] En virtud del Decreto 677 de mayo 2 de 1972, se creó el sistema de valor constante como aquel mediante el cual se obtendrían recursos para la vivienda a través del fomento del ahorro sobre el principio de valor constante del dinero.

Por su parte, los decretos 678 de 1972, 1229 de 1972, 1269 de 1972 y 1127 de 1990 establecieron las reglas a las que debían someterse los ahorros y préstamos bajo el sistema de valor constante.



Posteriormente, las disposiciones comprendidas en dichos decretos fueron incorporadas en los decretos 1730 de 1991 y 663 de 1993 (Estatuto Orgánico del Sistema Financiero) arts. 18, inc. 1º; 21, num. 1, 2 y 3; 23, num. 3; 134; 137, num. 1 y 3; y 138, num. 1 y 3.

Así mismo, y con base en las facultades otorgadas por la ley, el Banco de la República expidió disposiciones relativas al sistema UPAC, al igual que la Superintendencia Bancaria.

**NOTA:** Los artículos 18 a 23 y 134 a 140 del Decreto 663 de 1993, Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, que estructuraban el Sistema UPAC, fueron declarados inexecutable mediante la Sentencia C-700 de 1999 de la Corte Constitucional.

### ¿Qué es un sistema de valor constante del dinero?

[§ 034] Es aquel que permite la actualización del valor de las obligaciones dinerarias, con el fin de brindar protección contra la pérdida del poder adquisitivo de la moneda que genera la inflación, con base en la corrección monetaria (§ 335).

### ¿Qué diferencia hay entre la unidad UPAC y el sistema UPAC?

[§ 035] La unidad UPAC fue concebida como la unidad de medida de la pérdida de poder adquisitivo de la moneda que permitía la actualización del dinero. Por su parte, el denominado sistema UPAC era un sistema de ahorro y préstamo que en sus orígenes fue concebido para hacer viable la financiación de vivienda a largo plazo, basado en la unidad UPAC.

### ¿La unidad UPAC era aplicable de manera exclusiva a la adquisición de vivienda?

[§ 036] La unidad UPAC en sus orígenes fue concebida como la unidad de medida de la pérdida del valor del dinero que permitía la actualización de los ahorros y los préstamos otorgados para financiar vivienda. No obstante,

con el transcurso de los años, la UPAC se empleó como unidad de medida para fines distintos de la financiación de vivienda.

Es así como mediante sentencia del 24 de abril de 1979 (M.P. Alberto Ospina Botero), la Corte Suprema de Justicia reconoció que en ejercicio del principio de la autonomía de la voluntad privada, en cualquier contrato relativo al pago diferido de obligaciones de dinero, las partes podrían pactar que el mismo se hiciese en moneda colombiana con sujeción al sistema de valor constante de que trataban los decretos 677, 678 y 1229 de 1972.

### ¿A quién le correspondió calcular los valores de la UPAC?

[§ 037] En virtud del Decreto 1229 de julio 18 de 1972, se le asignó a la junta de ahorro y vivienda, creada por el Decreto 677 de 1972, la función de calcular mensualmente los valores de la UPAC. Posteriormente y de conformidad con lo establecido en el Decreto 1110 de 1976, como consecuencia de la supresión de la junta de ahorro y vivienda le correspondió a la junta monetaria del banco emisor la función de estudiar y proponer su cálculo para que fuese adoptado por el Presidente de la República.

A partir de 1984, de conformidad con el Decreto 1131 y hasta su último día de existencia, le correspondió al Banco de la República efectuar el cálculo del valor de la UPAC.

### ¿Cómo se calculaba la UPAC en sus orígenes?

[§ 038] El Decreto 1229 de julio 18 de 1972, fue la primera norma que estableció la fórmula de cálculo de la UPAC. De conformidad con dicho decreto, la UPAC se calculaba de acuerdo con la variación resultante del promedio IPC, para empleados y obreros, elaborado por el DANE, para el trimestre inmediatamente anterior.

[§ 039] JURISPRUDENCIA.—*UPAC no debe incluir los movimientos de la tasa de interés de la economía.* “Para la Corte es claro que de lo dicho ha debido resultar una inmediata incidencia de lo resuelto en la liquidación de las cuotas y saldos por deudas en UPAC, pues no es lo mismo multiplicar el número de unidades de poder adquisitivo debidas por una UPAC

cuyo valor se ha liquidado con el DTF, que hacerlo — como ha debido hacerse desde la sentencia— a partir de una UPAC cuyo valor no incorpore —y no ha de incorporar nada, ni en mínima parte— los movimientos de la tasa de interés en la economía”. (C. Const., Sent. C-700, sep. 16/99. M.P. José Gregorio Hernández Galindo).

## ¿La metodología empleada para el cálculo de la UPAC sufrió variaciones?

[§ 040] Sí. Como la unidad UPAC se creó con el ánimo de mantener el poder adquisitivo de la moneda, en sus orígenes estuvo atada únicamente a la inflación. A partir de 1973 el período de variación del IPC a tener en cuenta en su fórmula se modificó. Fue así como el Decreto 969 de 1973, estableció que la UPAC se calcularía de acuerdo con la variación resultante del promedio IPC para un período de 12 meses inmediatamente anterior. El Decreto 1278 de 1974, por su parte, determinó que su cálculo se haría de acuerdo con la variación resultante del promedio IPC para un período de 24 meses inmediatamente anterior. Después el Decreto 58 de 1976, retornó a la fórmula establecida por el Decreto 969 de 1973.

Con posterioridad, con fundamento en la Ley 31 de 1992, se permitió que en su fórmula de cálculo se tuviesen en cuenta las tasas de interés, llegando incluso a considerar exclusivamente la tasa DTF (tasa promedio de los intereses que pagan los bancos por los depósitos a término fijo).

**NOTA:** La expresión “procurando que ésta también refleje los movimientos de la tasa de interés en la economía”, contenida en el literal f) del artículo 16 de la Ley 31 de 1992, fue declarada inexecutable mediante la Sentencia C-383 de 1999 de la Corte Constitucional.

[§ 041] JURISPRUDENCIA.—**IPC componente principal de la UPAC.** “Esto significa, como es obvio, que las tasas de interés son apenas un elemento de menor relevancia, prácticamente ni siquiera obligatorio, pues la ley no lo impone, sino que recomienda que se ‘procure’ su inclusión en proceso de cálculo de la UPAC. Por lo mismo, resulta claro que el componente principal y prácticamente único de dicho cálculo, no podía ser otro que el señalado por el antes citado artículo 134 del Decreto 663 de 1993, esto es, el IPC, ya que el artículo en cita dice que con el objeto de

preservar el valor constante de los ahorros y los préstamos, ambos se deben reajustar periódicamente, “de acuerdo con las fluctuaciones del poder adquisitivo de la moneda en el mercado interno”.

El IPC o índice de precios al consumidor, como indicador económico, es un indicador de corrección monetaria calculada periódicamente por el DANE y comprende diversidad de precios, principalmente los de la llamada ‘canasta familiar’.

Las UPAC, como fórmula indexada, se halla naturalmente ligada al IPC y sólo en mínima proporción a otros indicadores económicos, por lo cual si se toman exclusivamente los DTF como factor de cálculo, en la forma como lo dispuso la Junta Directiva del Banco en el caso, necesariamente se desvirtúan la índole y objetivos económicos de los UPAC.

En este orden de ideas, es claro que para el cálculo de la UPAC el artículo 134 del Decreto 663 de 1993 establece que debe tenerse en cuenta el índice de precios al consumidor IPC y no únicamente un precio, como lo sería el del dinero a que alude la DTF, con independencia de los elementos que la conforman, pues se enfatiza, las tasas de interés constituyen un factor, sin carácter obligatorio, dentro del cálculo de las UPAC, por lo que el acto administrativo demandado, al tomar únicamente dicho factor para el cálculo en cuestión, vulneró la norma superior contenida en el citado artículo 134 del Decreto 663 de 1993.

De conformidad con lo anterior la Sala concluye, en consonancia con las apreciaciones de los actores y de la Procuraduría Delegada, que la Junta Directiva del Banco de la República, al expedir la resolución impugnada quebrantó en forma directa los artículos 16, literal f) de la Ley 31 de 1992 y 134 del Decreto 663 de 1993, e indirectamente, los artículos 372 y 373 de la Carta, por no tener en cuenta las disposiciones de rango legal a los que debía sujetarse para el cálculo de las UPAC, como se precisó anteriormente, razones suficientes para acceder a la nulidad solicitada”. (C.E., S. de lo Contencioso Administrativo, Sec. Cuarta, Sent. mayo 21/99. Rad. 9280. M.P. Daniel Manrique Guzmán).

## ¿Cuándo se eliminó la inflación de la fórmula de cálculo de la UPAC?

[§ 042] A partir de marzo de 1993 y hasta mayo de 1999, la fórmula de cálculo de la UPAC consultó exclusivamente un porcentaje de las tasas de interés de la economía. Lo anterior no

significó que a partir de ese momento se desligara el cálculo de la UPAC de los indicadores que reflejaban la pérdida del poder adquisitivo, pues la tasa DTF, como indicador del precio del dinero en el mercado, no es independiente de la inflación.

Fue así, como en marzo 15 de 1993, la Junta Directiva del Banco de la República, en ejercicio de las facultades constitucionales y específicamente en las conferidas en la Ley 31 de 1992, expidió la Resolución Externa 6, de acuerdo con la cual el valor en moneda legal de la Unidad de Poder Adquisitivo Constante, UPAC, debía corresponder al noventa por ciento (90%) del costo promedio ponderado de las captaciones de las corporaciones de ahorro y vivienda en las cuentas de ahorro de valor constante y certificados de ahorro de valor constante del mes calendario anterior, realizados por las corporaciones de ahorro y vivienda.

Posteriormente, la Resolución Externa 26 de septiembre 9 de 1994 de la Junta Directiva del Banco de la República, determinó que el valor en pesos de la UPAC, equivaldría al setenta y cuatro por ciento (74%) del promedio móvil de la tasa DTF de las doce (12) semanas anteriores a la fecha de cálculo.

Por su parte, la Resolución Externa 18 de 1995 de la Junta Directiva del Banco de la República, así como las resoluciones 6 y 8 de 1999 de dicha junta, si bien modificaron la fórmula de cálculo de la UPAC, en cuanto al período a tener en cuenta para efectos del cálculo y su porcentaje de ponderación, conservaron la tasa DTF como factor único para dicho cálculo.

**NOTA:** La expresión “procurando que ésta también refleje los movimientos de la tasa de interés en la economía”, contenida en el literal f) del artículo 16 de la Ley 31 de 1992, fue declarada inexecutable mediante la Sentencia C-383 de 1999 de la Corte Constitucional.

## ¿Qué consecuencias se derivaron de definir el valor de la UPAC exclusivamente sobre la tasa DTF?

[§ 043] En 1998 la tasa DTF presentó un crecimiento inusual por lo que, al encontrarse atada la fórmula de cálculo de la UPAC a ésta, el incremento de las tasas de interés se reflejó en el valor en pesos de las obligaciones (tanto ahorros como créditos) en UPAC, debido al aumento del

valor de la unidad de manera considerable. Por esta razón algunos deudores no pudieron atender debidamente sus créditos.

[§ 044] JURISPRUDENCIA.—**Actualización del valor adeudado no puede desbordar la capacidad de pago del deudor.** “4.5. Es decir, la actualización a valor presente de las obligaciones dinerarias contraídas a largo plazo con garantía hipotecaria para la adquisición de vivienda, ha de realizarse sobre el capital que se adeuda. Con ello se mantiene el equilibrio entre acreedor y deudor, pues quien otorga el crédito no verá disminuido su valor, ni el adquirente de la vivienda y deudor hipotecario la cancelará en desmedro del poder adquisitivo de la moneda cuando se contrajo la obligación”.

Y, en la misma sentencia ya mencionada, se agregó luego que el equilibrio de las prestaciones entre la entidad crediticia prestamista y el deudor se altera en desmedro de este último, cuando “a los intereses de la obligación se les capitaliza con elevación consecucional de la deuda liquidada de nuevo en unidades de poder adquisitivo constante que, a su turno, devengan nuevamente intereses que se traen, otra vez, a valor presente en UPAC para que continúen produciendo nuevos intereses en forma indefinida”, lo cual, como salta a la vista, quebranta, de manera ostensible el artículo 51 de la Constitución, pues, ello desborda la capacidad de pago de los adquirentes de vivienda, lo cual resulta, además, “contrario a la equidad y la justicia como fines supremos del derecho, es decir opuesto a la “vigencia de un orden justo”, como lo ordena el artículo 2º de la Constitución”. (C. Const., Sent. C-747, oct. 6/99. M.P. Alfredo Beltrán Sierra).

## ¿Qué hizo el Gobierno frente a la situación de los deudores?

[§ 045] En noviembre de 1998, el Gobierno Nacional decretó el estado de emergencia económica y social al amparo del cual expidió el Decreto 2331 de 1998 en el que estableció una serie de alivios para los deudores de créditos de vivienda, los cuales fueron otorgados a través del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, Fogafín (§ 348).

**NOTA:** Los artículos 4º, 19, 22 y 24 y, algunos apartes de los artículos 5º, 20, 21, 23, 29, 30, 32, 33, 35 y 37 del Decreto

2331 de 1998, fueron declarados inexecutable mediante la Sentencia C-136 de 1999 de la Corte Constitucional.

## ¿Qué alivios se otorgaron a través de Fogafín?

[§ 046] Se otorgaron dos líneas de crédito con tasas de interés inferiores a las vigentes en el mercado:

La primera línea de crédito estaba destinada a los deudores que se encontraran al día en el pago de sus obligaciones.

Tenía por objeto realizar un abono a la deuda disminuyendo así las cuotas mensuales. Esta línea de crédito operaba para aquellos casos en que el saldo de la deuda se hubiese incrementado en un porcentaje igual o superior al 20% durante los doce meses anteriores a la vigencia del Decreto 2331 de 1998.

La segunda línea de crédito estaba dirigida a los deudores que se encontraban en mora en el pago de sus obligaciones y tenía por objeto permitirles ponerse al día.

## ¿Las entidades financieras tenían la obligación de recibir los inmuebles en dación en pago?

[§ 047] Sí, se obligó a las entidades financieras a recibir los inmuebles ofrecidos en dación en pago por los deudores, cuyas deudas superaron el valor comercial del inmueble, con el fin de cancelar totalmente el crédito (D. 2331/98, arts. 11, 12 y 14) (§ 348).

## ¿Qué alivios adicionales otorgó Fogafín?

[§ 048] Con el objeto de ampliar el alcance de los alivios otorgados en virtud del Decreto 2331 de 1998, el Gobierno Nacional mediante Decreto 688 del 20 de abril de 1999, facultó al Fondo para otorgar alivios adicionales a los deudores que se encontraran al día y en mora.

Para los deudores al día se estableció una reducción temporal y automática de las tasas de

interés de sus créditos hipotecarios, mientras que para los deudores en mora, se dispuso una línea de crédito con tasa de interés más favorable, para que de esta forma se pusieran al día y adicionalmente se beneficiaran con la reducción de tasa.

Los costos financieros ocasionados por la reducción de las tasas de interés fueron asumidos conjuntamente por el Gobierno Nacional y las entidades financieras acreedoras (Fogafín, Circ. Externa 11/99) (§ 365).

## ¿Por qué se estimó que la metodología para el cálculo de la UPAC contrariaba los preceptos constitucionales y legales?

[§ 049] El Consejo de Estado, mediante sentencia de mayo 21 de 1999 (Exp. 9280), estimó que en el cálculo de la unidad UPAC no se debía tener en cuenta exclusivamente la tasa DTF, sino que también se debían considerar otras variables como la inflación. Posteriormente, la Corte Constitucional, en Sentencia C-383 del 27 de mayo de 1999, estimó que el Congreso estaba invadiendo la autonomía que de acuerdo con la Constitución Política tiene la Junta Directiva del Banco de la República, al expedir una ley por medio de la cual le impartía instrucciones en el sentido de cómo establecer la fórmula de cálculo de la UPAC (L. 31/92, art. 16, lit. f). Así mismo consideró la Corte que en la metodología para el cálculo de la UPAC no se podía incluir la tasa DTF, pues ésta reflejaba los movimientos de la tasa de interés en la economía, y cuando éstos eran superiores al IPC afectaban el derecho a una vivienda digna.

El derecho a la vivienda digna se encuentra consagrado en el artículo 51 de la Constitución Política como uno de los derechos sociales y económicos, y por eso el Estado debe velar porque se den las condiciones para la adquisición, conservación y pago de la vivienda.

[§ 050] JURISPRUDENCIA.—*Las tasas de interés no son un factor obligatorio para el cálculo de la UPAC.* “En este orden de ideas, es claro que para el cálculo de la UPAC el artículo 134 del Decreto 663 de 1993 establece que debe tenerse en cuenta el índice de precios al consumidor IPC y no únicamente un precio,

como lo sería el del dinero a que alude la DTF, con independencia de los elementos que la conforman, pues se enfatiza, las tasas de interés constituyen un factor, sin carácter obligatorio, dentro del cálculo de las UPAC, por lo que el acto administrativo demandado, al tomar únicamente dicho factor para el cálculo en cuestión, vulneró la norma superior contenida en el citado artículo 134 del Decreto 663 de 1993.

De conformidad con lo anterior la Sala concluye, en consonancia con las apreciaciones de los actores y de la procuraduría delegada, que la Junta Directiva del Banco de la República, al expedir la resolución impugnada quebrantó en forma directa los artículos 16, literal f) de la Ley 31 de 1992 y 134 del Decreto 663 de 1993, e indirectamente, los artículos 372 y 373 de la Carta, por no tener en cuenta las disposiciones de rango legal a los que debía sujetarse para el cálculo de las UPAC, como se precisó anteriormente, razones suficientes para acceder a la nulidad solicitada". (C.E., S. de lo Contencioso Administrativo, Sec. Cuarta, Sent. mayo 21/99. Rad. 9280. M.P. Daniel Manrique Guzmán).

## ¿Cómo se calculó la UPAC a partir de junio de 1999?

[§ 051] A partir de la expedición de la Resolución 10 de junio 1º de 1999 de la Junta Directiva del Banco de la República, se adoptó una nueva fórmula de cálculo de la UPAC, que excluía la tasa DTF y establecía que la corrección monetaria sería equivalente al promedio aritmético de las tasas anuales de inflación, medidas con base en el índice de precios al consumidor, IPC, de los doce (12) meses anteriores a aquél en el cual se hacía el cálculo.

[§ 052] JURISPRUDENCIA.—**Cálculo de la UPAC a partir de junio de 1999.** "Como se observa, mediante la citada resolución se adopta una fórmula para la determinación de la UPAC con base exclusivamente en los índices de inflación, que excluye la tasa DTF como factor de la misma, aspecto en que se fundamentó la decisión de nulidad contenida en la sentencia de mayo 21 de 1999, y los pronunciamientos de la Corte Constitucional, en similares términos a los precisados en la sentencia de nulidad. Con la expedición de dicho acto se adoptan las medidas tendientes a cumplir con los efectos *ex tunc* y *erga omnes* de la sentencia de

nulidad, al decidir que la determinación del UPAC en la forma allí dispuesta aplicará a partir del 1º de junio de 1999". (C.E., S. de lo Contencioso Administrativo, Sec. Cuarta, Sent. 12631, jun. 10/2004. M.P. Juan Ángel Palacio Hincapié).

## ¿Por qué las normas del sistema UPAC fueron declaradas inconstitucionales por la Corte Constitucional?

[§ 053] La Corte Constitucional, mediante Sentencia C-700 del 16 de septiembre de 1999, estimó que las normas que estructuraban el sistema UPAC eran contrarias a la Constitución, pues las mismas se encontraban contenidas en decretos expedidos por el Presidente de la República y no en leyes emanadas del Congreso, tal como lo ordena la misma Constitución. En opinión de la Corte, el Presidente de la República carecía de competencia para expedir tales normas, pues correspondía al Congreso de la República de manera exclusiva la expedición de una ley marco que estableciera los parámetros o lineamientos generales del sistema de financiación de vivienda.

[§ 054] JURISPRUDENCIA.—**El Presidente de la República no tenía competencia para expedir las normas del sistema UPAC.** "Es claro para la Corte, entonces, que la regulación de las actividades financiera, bursátil, aseguradora y, como dice textualmente el literal d) del artículo 150 de la Constitución, "cualquiera otra relacionada con el manejo, aprovechamiento e inversión de los recursos captados del público", después del 7 de julio de 1991, fecha en la cual entró a regir la nueva Carta por haberse producido la publicación oficial de sus mandatos, ya no puede ser objeto de disposiciones puestas en vigencia mediante decreto presidencial.

Así lo resaltó el reciente fallo proferido por esta misma Sala:

"Ahora bien, la existencia de áreas de regulación nítidamente demarcadas por el propio constituyente implica que ni el presidente puede invadir el campo de actividad del Congreso, ni éste entrar a sustituir a aquél en la fijación de elementos concretos en la materia sobre la cual recaen las pautas generales que debe trazar.

*De allí que resulten inconstitucionales por igual las leyes marco que se apartan de su característica y necesaria amplitud para ingresar en el terreno de lo específico, desplazando al ejecutivo, como los decretos expedidos con invocación de una ley de dicha naturaleza pero que, en vez de desarrollarla y cumplirla, la modifican, sustituyen o derogan.*

*Por la misma razón, con base en la expresa y contundente prohibición contemplada en el artículo 150, numeral 10, de la Carta Política, no es posible que el Congreso expida leyes de facultades extraordinarias autorizando al gobierno para dictar, bajo la forma de decretos leyes, lo que en realidad debe ser una ley marco. Sería inconstitucional el acto del Congreso que delegara lo que no puede delegar a partir de la Constitución de 1991, y serían inconstitucionales los decretos que se hubiesen dictado, ya que éstos no podrían consagrar en su texto contenido alguno propio de la ley marco en cualquiera de las materias que señala el artículo 150, numeral 19, del Estatuto Fundamental. Ellas deben ser objeto, siempre, de una regulación que normativamente presenta dos fases: la legislativa, exclusiva del Congreso, que señala pautas generales y fija criterios, la que de ningún modo puede estar contenida en decreto, ni siquiera en virtud de facultades extraordinarias; y la ejecutiva, que establece en concreto y teniendo a la vez por fundamento y por límite la ley marco, las reglas específicas en cuya virtud se realizan los objetivos y propósitos del legislador, lo que ha sido confiado al Presidente de la República". (Cfr. C.C. Sent. C-608/99, ya citada)". (C. Const., Sent. C-700, sep. 16/99. M.P. José Gregorio Hernández Galindo).*

### **¿Hasta cuándo existió legalmente la unidad UPAC?**

[§ 055] La unidad UPAC existió hasta el 31 de diciembre de 1999, día de su última publicación. Con la desaparición del sistema UPAC del ordenamiento jurídico, y por ende de la unidad UPAC, se hizo necesaria la creación de una nueva unidad de cuenta en la medida en que

su fundamento legal había desaparecido como consecuencia de la Sentencia C-700 de 1999 de la Corte Constitucional.

### **¿Qué pasó con los créditos que habían sido otorgados en UPAC?**

[§ 056] Por regla general, una vez expedida y notificada una sentencia por la cual se declaran inconstitucionales las normas, las mismas dejan de ser aplicadas de manera inmediata. Sin embargo, en el caso específico de la declaratoria de inexequibilidad de las normas que estructuraban el sistema UPAC, para no generar un vacío legal en el manejo de los créditos que se encontraban expresados en esa unidad, la Corte Constitucional decidió que la vigencia de dichas normas se prorrogaría como máximo hasta el 20 de junio de 2000, mientras el Congreso de la República expedía la ley marco sobre financiación de vivienda. Dicha ley fue la N° 546 expedida el 23 de diciembre de 1999 (C. Const., Sent. C-700/99).

[§ 057] JURISPRUDENCIA.—**Fecha de entrada en vigencia declaración de inexequibilidad de las normas del sistema UPAC.** "Los efectos de esta sentencia, en relación con la inejecución de las normas declaradas inconstitucionales, se difieren hasta el 20 de junio del año 2000, pero sin perjuicio de que, en forma inmediata, se dé estricto, completo e inmediato cumplimiento a lo ordenado por esta Corte en sentencia C-383 del 27 de mayo de 1999, sobre la fijación y liquidación de los factores que inciden en el cálculo y cobro de las unidades de poder adquisitivo constante UPAC, tal como lo dispone su parte motiva, que es inseparable de la resolutive y, por tanto obligatoria". (C. Const., Sent. C-700, sep. 16/99. M.P. José Gregorio Hernández Galindo)

# CAPÍTULO III

## Régimen de transición a la UVR de créditos destinados a la financiación de vivienda

### Generalidades

#### ¿Qué sucedió con los créditos en UPAC cuando este sistema se acabó?

[§ 058] La Ley de Vivienda ordenó que todos los créditos, y en general todas las obligaciones, que surgieron bajo el sistema UPAC se debían expresar de acuerdo con su equivalencia en UVR, para lo cual se realizó la redenominación de los mismos (L. 546/99, art. 38) (§ 339).

Adicionalmente, estableció un alivio para los créditos hipotecarios de vivienda vigentes al 31 de diciembre de 1999 el cual, para hacerse efectivo, obligaba a que los créditos se reliquidaran (§ 339).

### La redenominación y adecuación de documentos

#### ¿En qué consistió la “redenominación”?

[§ 059] La Superintendencia Bancaria, en desarrollo de lo previsto en la Ley de Vivienda,

ordenó denominar en UVR las obligaciones expresadas en UPAC y los créditos de vivienda en pesos, vigentes al 31 de diciembre de 1999 (Circ. Externa 007/2000, Superbancaria) (§ 062, 366).

## ¿Para qué se hizo la redenominación?

[§ 060] Una vez desaparecida la unidad UPAC, todos aquellos créditos denominados en dicha unidad o en pesos, no solo los de vivienda, debieron ser expresados en otra unidad.

La redenominación fue entonces el mecanismo que permitió que los créditos de vivienda vigentes al momento de la expedición de la Ley 546 de 1999 pudiesen ingresar al nuevo sistema especializado de financiación.

[§ 061] JURISPRUDENCIA.—**La redenominación a UVR era necesaria para poner fin a la UPAC.** *“En este orden de ideas, se observa que no le asiste la razón al Director de la Asociación Nacional de Contribuyentes y Usuarios del Sistema Financiero y Servicios Públicos cuando afirma que no podía el banco variar el contenido del título suscrito por la deudora Higuera de Gómez. En efecto, la redenominación del título suscrito por la señora Higuera de Gómez constituía una obligación para el banco accionante, cuyo cumplimiento debía realizarse “por ministerio de la ley” y no según el acuerdo de voluntades de los contratantes. La redenominación, a su vez, era necesaria para poner fin a la UPAC y no para prolongar su existencia, tal como lo entiende el Director de la Asociación Nacional de Contribuyentes y Usuarios del Sistema Financiero y Servicios Públicos.*

De otro lado, por medio del Decreto 2703 de 1999 se adoptó la fórmula para establecer el valor de la UVR. Esta fórmula permite establecer a cuánto ascienden los créditos adquiridos en UPACs y posteriormente denominados en UVRs. En efecto, después de la Sentencia C-700 de 1999 se adoptó una nueva forma de cálculo del costo de los recursos asignados por el sistema financiero para esa finalidad. Ello explica que el inciso primero del artículo 39 de la Ley 546 de 1999 haya prescrito que “[l]os 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”. (C. Const., Sent. T-212, mar. 5/2004. M.P. Manuel José Cepeda Espinosa).

## ¿Qué equivalencia se utilizó para realizar la redenominación?

[§ 062] El Gobierno Nacional mediante Decreto 2703 de 1999, estableció la equivalencia entre la UVR y la UPAC, indicando que al 31 de diciembre de 1999, último día de existencia de la UPAC, una unidad de poder adquisitivo constante equivalía a 160,7750 unidades de valor real o UVR.

Para los créditos en pesos, de acuerdo con lo previsto en la Resolución 2896 de 1999 expedida por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, al 31 de diciembre de 1999 una unidad de valor real, UVR, era equivalente a \$ 103,3236 (§ 352).

[§ 063] JURISPRUDENCIA.—**No podía el Gobierno Nacional apartarse de los actos que con anterioridad fijaron los factores base del cálculo del valor de la UPAC a 31 de diciembre de 1999.** *“(…)a partir del 1º de junio de 1999, fecha en que empezó a aplicarse la nueva fórmula para la cotización diaria de la UPAC, se adoptaron las medidas por parte de la autoridad competente, que permitían dar cumplimiento efectivo a los efectos ex tunc del fallo de nulidad. Lo cual significa que el Gobierno Nacional al expedir el Decreto 2703 de 1999, no estaba llamado a corregir una supuesta distorsión en el cálculo del UPAC, pues sus facultades estaban limitadas a establecer a 31 de diciembre de 1999 la equivalencia de dicha unidad frente al UVR, consultando al efecto los factores y procedimiento previsto con anterioridad en la Resolución Externa 10 de 1999, así como el comunicado de junio 1º de 1999, mediante el cual el Banco de la República informó los valores de la UPAC, calculados conforme el procedimiento establecido en la citada resolución.*

Además, porque la Corte Constitucional en la Sentencia C-955 de julio 26 de 2000, al declarar la inxequibilidad parcial del artículo 3º de la Ley 546 de 1999, en cuanto disponía: “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” y del artículo 38 de la misma ley, que hace parte del “régimen de transición”, según el cual “todas las obligaciones expresadas en UPAC se expresarán en UVR, según la equivalencia que determine el Gobierno Nacional”, advirtió que era la Junta Directiva del Banco de la República la autoridad competente para establecer la metodología para el cálculo de la UVR y para determinar la equivalencia entre la UVR y la UPAC. No



obstante que, según la misma sentencia, la declaratoria de inexecutable no afectaba la validez de las equivalencias fijadas por el Gobierno Nacional en vigencia de las normas declaradas inexecutable.

Se parte entonces del supuesto de que para la fecha de expedición del decreto acusado, los valores de la UPAC se venían ajustando a lo precisado y resuelto por esta corporación en la sentencia de mayo 31 de 1999, y por la Corte Constitucional en las sentencias C-383, C-747 y C-955, y concretamente en cuanto hace a la prohibición de tomar como factor de cálculo de la UPAC el 74% del promedio móvil de la tasa DTF efectiva.

De otra parte, como la finalidad de establecer la equivalencia entre la UPAC y la UVR a 31 de diciembre de 1999, era determinar el valor en pesos de los saldos de los créditos vigentes a la misma fecha, para compararlos con los saldos que resultaran de la aplicación de la UVR, atendiendo al procedimiento de reliquidación en los términos previstos en el artículo 41 de la Ley 546 de 1999, no podía el Gobierno Nacional apartarse de los actos que con anterioridad fijaron los factores base del cálculo del valor de la UPAC a 31 de diciembre de 1999. (C.E., S. de lo Contencioso Administrativo, Sec. Cuarta, Sent. 12631, jun. 10/2004. M.P. Juan Ángel Palacio Hincapié).

### **¿Qué sucedió con los documentos que contenían las condiciones de los créditos de vivienda otorgados en UPAC o en pesos?**

[§ 064] De acuerdo con lo previsto en la Ley de Vivienda, tanto los pagarés correspondientes a los créditos de vivienda, cuando estuviesen expresados en UPAC o en pesos, como las garantías de los mismos (escrituras de hipoteca), se debían entender por su equivalencia en UVR por ministerio de la ley. Es decir que automáticamente quedaron redenominados en UVR.

Para cualquier otro documento, distinto de los pagarés y las escrituras de hipoteca, que contuviera condiciones de los créditos de vivienda, la ley otorgó un plazo de 180 días para que fuesen ajustados por los establecimientos de crédito (L. 546/99, art. 39) (§ 059, 339).

### **¿Qué sucedió con los documentos que contenían otras obligaciones en UPAC?**

[§ 065] Como quiera que la UPAC no era exclusiva de los establecimientos de crédito ni de los créditos de vivienda, la Ley de Vivienda otorgó un plazo de tres (3) meses para la modificación de los documentos en los que constaran otras obligaciones en UPAC, vencido el cual tales obligaciones se debían entender expresadas en UVR por ministerio de la ley (L. 546/99, art. 38) (§ 339).

### **¿Cómo se realizó la redenominación de los créditos de UPAC a UVR?**

[§ 066] La redenominación de los créditos de UPAC a UVR se realiza multiplicando el saldo de la obligación expresado en UPAC al 31 de diciembre de 1999 por el factor 160,7750 señalado en el Decreto 2703 de 1999, lo que da como resultado el saldo de la obligación en UVR (§ 352).

### **¿Cómo se realizó la redenominación de los créditos de pesos a UVR?**

[§ 067] La redenominación de los créditos de pesos a UVR se realiza dividiendo el saldo de capital de la obligación en pesos por el valor de la cotización de la UVR, ambos a la misma fecha, lo que da como resultado el valor de la obligación en UVR (§ 339). Con esta redenominación se alivió en la mayoría de los casos el efecto que tiene sobre el flujo de caja del deudor la prohibición de capitalización de intereses contenida en el artículo 17 de la Ley 546 de 1999.

### **¿Cómo se realiza la redenominación de los créditos que pasaron de pesos a UVR y posteriormente vuelven a denominarse en pesos?**

[§ 068] Para el caso de créditos que pasaron de pesos a UVR y que luego por acuerdo entre el deudor y el acreedor o por orden judicial vuelven a ser denominados en pesos, el proceso de redenominación se realiza multiplicando el saldo de la obligación expresada en UVR por el valor

de la cotización de la UVR, ambos a la misma fecha, lo que da como resultado el valor de la obligación nuevamente en pesos. Esta devolución posterior del crédito de UVR a pesos plantea

efectos sobre el crédito, pues con las cuotas se deben cancelar los intereses ya que su capitalización quedó prohibida. El efecto es un incremento en el valor de las cuotas (§ 339).

## La reliquidación

### ¿En qué consistió la “reliquidación” y qué efectos tuvo?

[§ 069] La denominada “reliquidación”, como su nombre lo indica, consistió en liquidar nuevamente los créditos de vivienda que habían sido otorgados en UPAC o en pesos con tasa referida al DTF y que se encontraban vigentes al 31 de diciembre de 1999, tomando como base la UVR.

Para tales efectos se utilizó la UVR establecida mediante la Resolución 2896 de 1999 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, para cada uno de los días comprendidos entre el 1º de enero de 1993 y el 31 de diciembre de 1999 (§ 339).

El saldo en pesos, reliquidado al 31 de diciembre de 1999 utilizando la UVR, se comparó con el saldo en pesos que presentaban a esa misma fecha los créditos otorgados en UPAC o en pesos. En los casos en que este último fue superior al primero, se realizó un abono al crédito equivalente a la diferencia entre ambos (L. 546/99, arts. 41 y 42; Circ. Externa 7/2000, Superbancaria) (§ 339, 366).

De otro lado, de acuerdo con el párrafo tercero del artículo 42 de la Ley 546 de 1999, una vez realizada la reliquidación, en caso de seguirse proceso en contra del deudor, éste se dará por terminado y se procederá a su archivo sin más trámite.

[§ 070] JURISPRUDENCIA.—**No procede diligencia de remate hasta tanto se realice la reliquidación del crédito.** “Son estas razones las que llevan a la Sala a concluir que, en el caso del actor Mario Alejandro Peñuela Salcedo, su derecho al debido proceso se habría vulnerado, si la diligencia de remate se hubiere llevado a término, sin antes efectuar una reliquidación del crédito, que precisamente, se buscaba

*satisfacer mediante la venta forzada de su vivienda, pues, se repite, se le estaría ejecutando por un monto que no adeudaba, permitiéndose así, y con la anuencia del juez, el pago de lo no debido, incumpliendo éste su función de hacer prevalecer los derechos de las personas, las normas sustanciales y el principio de justicia que inspira la Constitución misma.*

*Esta simple consideración, justifica la concesión del amparo deprecado como mecanismo transitorio, concedido por el Tribunal Administrativo de Sucre, con el fin de evitar la venta forzada del inmueble de propiedad del actor, hasta tanto no se tuviera claridad sobre el monto que éste efectivamente adeudaba.*

5.1.5. *En este orden de ideas, acertó el Tribunal Administrativo de Sucre, al ordenar la suspensión de la diligencia de venta en pública subasta programada en el proceso ejecutivo seguido en contra del actor Mario Alejandro Peñuela Salcedo, hasta tanto no se efectuase una nueva liquidación del crédito reclamado, dándole así aplicación directa a la doctrina constitucional integradora en ausencia de norma específica que, en ese momento, regulara de manera expresa ese punto. Asunto que ahora y con posterioridad a la interposición de la mencionada acción de tutela y a su concesión como mecanismo transitorio, se rige por el artículo 42 de la Ley 546 de 1999, que, para la época en que se fijó día, fecha y hora para la diligencia de remate, así como cuando se interpuso y se concedió luego como mecanismo transitorio la tutela a que se refiere esta providencia, no estaba vigente, por lo que resulta absolutamente contrario a la lógica formal y a la lógica jurídica que pueda exigirse a alguien acogerse a un mecanismo legal que no había nacido todavía a la vida del derecho”. (C. Const., Sent. SU-846, jul. 6/2000. M.P. Alfredo Tulio Beltrán Sierra).*

[§ 071] JURISPRUDENCIA.—**Terminación de procesos contra deudores del sistema UPAC.** “A juicio de la Corte, no hay quebranto de mandato constitucional alguno por el hecho de prever la

suspensión de los procesos judiciales en cuanto a deudores cuyas obligaciones se encuentran vencidas, pues resulta apenas elemental que, si la situación general objeto de regulación no era otra que la de una extendida imposibilidad de pago, más por el colapso del sistema que por la consciente y deliberada voluntad de los deudores de permanecer en mora, las reliquidaciones de los créditos, así como los abonos y las compensaciones producidos a partir de aquéllas, deben repercutir en el trámite de los procesos, como lo dijo la Corte en la sentencia SU-846 del 6 de julio de 2000 (M.P. Alfredo Beltrán Sierra).

En ese orden de ideas, la suspensión de los procesos en curso, ya por petición del deudor, o por decisión adoptada de oficio por el juez, tiene por objeto que se efectúe la reliquidación del crédito y, producida ella, debe dar lugar a la terminación del proceso y a su archivo sin más trámite, como lo ordena la norma, que en tal sentido, lejos de vulnerar, desarrolla el postulado constitucional que propende al establecimiento de un orden justo (C.P., Preámbulo y art. 2º) y realiza los principios de prevalencia del derecho sustancial (C.P., art. 228) y de acceso a la administración de justicia (C.P., art. 229). (...)

También contraviene el derecho a la igualdad, el debido proceso y el derecho a la administración de justicia la parte final del mismo parágrafo 3º, a cuyo tenor, 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.

En efecto, es evidente que se trata de situaciones jurídicas distintas, en cuanto la nueva mora, que al tenor del precepto se constituye en hipótesis de la reanudación del proceso, debe dar lugar a un proceso nuevo y de ninguna manera acumularse a la que había propiciado el anterior, terminado, según el mismo mandato legal, con las consecuencias que tiene la terminación de todo juicio.

El acreedor goza, por supuesto, del derecho a iniciar un nuevo proceso ejecutivo en contra de su deudor, pero mal puede retomarse el proceso expirado, en la etapa en que se encontraba cuando se produjo la suspensión, puesto que ello significa atribuir efectos ultractivos a situaciones previas ya definidas, combinándolas con hechos nuevos, en contra de una de las partes, con notorio desequilibrio en la relación

procesal". (C. Const., Sent. C-955, jul. 26/2000. M.P. José Gregorio Hernández Galindo).

**[§ 072] JURISPRUDENCIA.—La reliquidación repercute en el trámite de los procesos.** "A juicio de la Corte, no hay quebranto de mandato constitucional alguno por el hecho de prever la suspensión de los procesos judiciales en cuanto a deudores cuyas obligaciones se encuentran vencidas, pues resulta apenas elemental que, si la situación general objeto de regulación no era otra que la de una extendida imposibilidad de pago, más por el colapso del sistema que por la consciente y deliberada voluntad de los deudores de permanecer en mora, las reliquidaciones de los créditos, así como los abonos y las compensaciones producidos a partir de aquéllas deben repercutir en el trámite de los procesos, como lo dijo la Corte en la Sentencia SU-846 del 6 de julio de 2000 (M.P. Alfredo Beltrán Sierra)". (C. Const., Sent. T-511, mayo 17/2001. M.P. Eduardo Montealegre Lynett).

**[§ 073] JURISPRUDENCIA.—El Congreso no excedió competencia de otros órganos al fijar pautas para la transición de UPAC a UVR.** "Los apartes transcritos de la Sentencia C-955 de 2000, son dicientes en cuanto al examen que se llevó a cabo en esa oportunidad, en torno a las normas de la Ley 546 de 1999 referentes al régimen de transición entre el sistema de financiación de vivienda vinculado a la UPAC y el vinculado a la UVR. Es claro que la Corte si consideró que existían pautas para regular dicha transición, y además que examinó puntualmente si al fijarlas el Congreso había excedido su competencia funcional o la de otros órganos. Analizó también la remisión al Decreto 856 de 1999 para efectos regular dicho régimen de transición, como se analizó anteriormente". (C. Const., Sent. C-1192, nov. 15/2001. M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra).

**[§ 074] JURISPRUDENCIA.—La reliquidación no requiere consentimiento del deudor, se da por ministerio de la ley.** "A juicio de la Corte, no hay quebranto de mandato constitucional alguno por el hecho de prever la suspensión de los procesos judiciales en cuanto a deudores cuyas obligaciones se encuentran vencidas, pues resulta apenas elemental que, si la situación general objeto de regulación no era otra que la de una extendida imposibilidad de pago, más por el colapso del sistema que por la consciente y deliberada voluntad de los deudores de permanecer en mora, las reliquidaciones de los créditos, así como los

abonos y las compensaciones producidos a partir de aquéllas deben repercutir en el trámite de los procesos, como lo dijo la Corte en la Siendo ello así, la Sala Séptima Civil de Decisión del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín incurrió en una de las causales de procedibilidad de la acción de tutela contra providencias judiciales, consistente en un defecto de carácter sustancial, al exigir, sin fundamento objetivo alguno, que la reliquidación del crédito hipotecario adquirido por la señora María Victoria Londoño Castañeda tuviese que ser consentida por ella, a pesar de haberse dispuesto que tal conversión se haría por ministerio de la ley.

Por ende, como lo expresó la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, “son caprichosos o arbitrarios los planteamientos del Tribunal accionado para fundar la revocatoria del mandamiento de pago en el caso concreto, toda vez que no tuvieron fundamento objetivo en la Ley 546 de 1999, de la cual no es razonable derivar que el pagaré contentivo de las obligaciones perdiera el mérito ejecutivo al hacerse la transición y se convirtiera en un título complejo que para adquirir exigibilidad deba complementarse con requisitos ajenos al propio título. Basta mirar el texto de los artículos 38 y 39 de la citada ley, para sin mayores elucubraciones sobre el punto, comprender que las obligaciones en unidades de UPAC por ministerio de la ley se entienden expresadas por su equivalencia en UVR, lo que de suyo denota una simple operación matemática”. (M.P. Alfredo Beltrán Sierra). (C. Const., Sent. T-1204, dic. 3/2004. M.P. Jaime Córdoba Triviño).

**[§ 075] JURISPRUDENCIA.—Reliquidación de la deuda como condición para dar por terminados los procesos.** “En efecto, desde la Sentencia C-955 de 26 de julio de 2000, por medio de la cual se adelantó el control de constitucionalidad de la Ley 546 de 1999, la Corte indicó que la condición para dar por terminados los procesos ejecutivos hipotecarios en trámite a 31 de diciembre de 1999 era la reliquidación de la deuda. En este sentido no distinguió la hipótesis en la cual, luego de la reliquidación quedaren saldos insolutos o aquella según la cual las partes no pudieran llegar a un acuerdo respecto de la reestructuración del crédito.

Para esta Corte, dado que la crisis en el sistema de vivienda tuvo su origen en el colapso generalizado del sistema de financiación y no en el simple incumplimiento de los deudores, resultaba necesario que los alivios que la ley establecía se hicieran efectivos con la suspensión de los procesos ejecutivos(11). Así, por consideraciones relativas al principio de igualdad, la

Corte declaró inexecutable el plazo de 90 días que establecía el parágrafo 3º del artículo 42 de la Ley 546 de 1999, para acogerse a la reliquidación del crédito y solicitar la terminación del proceso. De igual manera, declaró inexecutable el inciso final del mismo parágrafo, que consagraba la posibilidad de reanudar el proceso ejecutivo en la etapa en la que se encontraba el proceso suspendido si dentro del año siguiente el deudor llegare a incurrir nuevamente en mora. Al respecto dijo la Corte:

“En ese orden de ideas, la suspensión de los procesos en curso, ya por petición del deudor, o por decisión adoptada de oficio por el juez, tiene por objeto que se efectúe la reliquidación del crédito y, producida ella, debe dar lugar a la terminación del proceso y a su archivo sin más trámite, como lo ordena la norma, que en tal sentido, lejos de vulnerar, desarrolla el postulado constitucional que propende al establecimiento de un orden justo (C.P., preámbulo y art. 2º) y realiza los principios de prevalencia del derecho sustancial (C.P., art. 228) y de acceso a la administración de justicia (C.P., art. 229).

Empero, esos mismos propósitos del legislador, y por consiguiente las normas constitucionales que los contemplan, aparecen desvirtuados por el parágrafo que se estudia cuando supedita la suspensión del proceso a que el deudor decida acogerse a la reliquidación de su crédito dentro de los noventa días siguientes a la entrada en vigencia de la ley. Por una parte, ese término es inconstitucional por las razones atrás expuestas, y de otro lado, si las condiciones objetivas que deben dar lugar a la mencionada suspensión no dependen de haberse acogido o no a una reliquidación a la que todos los deudores tenían derecho, se trata de un requisito que rompe la igualdad y que injustificadamente condena a una persona, además de no recibir oportunamente el abono que le corresponde, a no poder efectuar la compensación entre el abono y lo que debe, y muy probablemente a ser condenada en el proceso”. (C. Const., Sent. SU-038, ene. 23/2008. M.P. Jaime Araújo Rentería).

## ¿Qué pasó con los créditos otorgados antes del 1º de enero de 1993?

**[§ 076]** Se reliquidaron a partir del 1º de enero de 1993 tomando como base el saldo a dicha fecha, como si desde ésta estuviesen

denominados en UVR (L. 546/99, art. 41; Circ. Externa 7/2000, Superbancaria) (§ 339, 366).

## ¿Qué pasó con los créditos que se cancelaron totalmente antes del 31 de diciembre de 1999?

[§ 077] Aquellos créditos que habían sido cancelados totalmente antes de dicha fecha no fueron reliquidados, porque la ley expresamente ordenó reliquidar los créditos vigentes a 31 de diciembre de 1999.

[§ 078] JURISPRUDENCIA.—**Improcedencia de la reliquidación de créditos pagados antes del 31 de diciembre de 1999.** “En los casos en referencia, debe la Corte esclarecer si es posible que el juez de tutela ordene la reliquidación de créditos hipotecarios, de conformidad con los lineamientos señalados en los fallos proferidos por la Corte Constitucional y por el Consejo de Estado sobre esta materia, respecto de procesos ejecutivos hipotecarios en los que ya hubo adjudicación de los bienes a favor de las entidades ejecutantes.

La Corte considera que en los casos sometidos a examen no es procedente el amparo constitucional para suspender los procesos puesto que, como se sostuvo en Sentencia T-1196 del 14 de septiembre de 2000, las reglas establecidas en los artículos 41 y 42 de la Ley 546 de 1999 se refieren a procesos en curso o a créditos vigentes. En efecto, el parágrafo 3 del citado artículo 42 dispone:

“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 trámites. 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 suspensión, y previa actualización de su cuantía”.

Al comentar esta disposición, la Corte dijo que ello significaba que “con la expedición de la ley en mención, diciembre 23 de 1999, los deudores de vivienda a largo plazo que contrataron sus créditos bajo el sistema Upac, además de contar con la posibilidad de hacer uso de las vías legales para obtener, según sea el caso, el pago de una indemnización; la revisión de los contratos de mutuo; el reembolso de lo que se hubiese pagado de más, etc., tienen la opción de reclamar la reliquidación de sus créditos directamente a las entidades con las que tienen suscrito el contrato respectivo, para que éstas efectúen el abono a que puedan tener derecho, en los términos de la ley 546 de 1999, e incluso obtener la suspensión del proceso que, por mora en el pago de la obligación hipotecaria, pueda estar en curso. Suspensión que, como se desprende de la norma transcrita, debe decretar en forma automática el juez que esté conociendo del proceso”.

Y agregó:

“Es más, el propio legislador, previendo que el Estado y/o a las entidades podían ser demandadas por los usuarios del sistema Upac, para que éstos reconozcan indemnizaciones, o hagan las devoluciones de los dineros que pudieron cancelar de más por la aplicación de normas que, principalmente, estaban desconociendo el derecho a adquirir vivienda con sistemas adecuados de financiación a largo plazo, estipuló en el artículo 43 de la ley 546 de 1999, que en los procesos que lleguen a adelantarse en contra de los establecimientos de crédito o en contra del Estado, los mencionados abonos constituirán, dentro del proceso respectivo, una excepción de pago parcial o total” (Cfr. C. Const. S. Plena. Sent. SU-846, jul. 6/2000. M.P. Alfredo Beltrán Sierra). (C. Const., Sent. T-253, feb. 28/2001. M.P. José Gregorio Hernández Galindo).

## ¿Quién determinó el valor en pesos de la UVR para efectuar la reliquidación?

[§ 079] El Ministerio de Hacienda, mediante Resolución 2896 del 29 de diciembre de 1999, estableció el valor en pesos de la UVR para cada uno de los días comprendidos entre el 1º de enero de 1993 y el 31 de diciembre de 1999, de conformidad con la metodología establecida en el Decreto 856 de 1999.

Al respecto el Consejo de Estado en Sala Plena de lo Contencioso Administrativo, en

Sentencia 16902 del 1º de octubre de 2002, encontró que la Resolución 2896 se ajusta a la ley y que los valores calculados por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público de la Unidad de Valor Real (UVR) para los años 1993 a 1999, con base en los cuales se reliquidaron los créditos hipotecarios no superan los índices de precios al consumidor.

**[§ 080] JURISPRUDENCIA.—***El reajuste de la UVR se debe dar de acuerdo con el IPC. “La controversia que plantea el actor se refiere a la legalidad de la cotización de la UVR para el período comprendido entre el 1 de enero de 1993 y el 31 de diciembre de 1999, frente a la cual el demandante con apoyo en cuadros comparativos que trae, acusa que los valores contenidos en la Resolución 2896 de 1999, superan la inflación que es su tope máximo, establecido en el artículo 3 de la Ley 546 de 1999.*

*Desde ya advierte la Sala la improcedencia del cargo formulado por el actor, en cuanto pretende la confrontación del acto acusado con el artículo 3º de la Ley 546 de 1999, no obstante que es claro que la resolución 2896 de 1999, acusada, no fue expedida con base en dicha disposición, sino en virtud de lo previsto en el numeral 2 del artículo 41, y por ello frente a éste es que debe examinarse su legalidad.(...)*

*De suerte que contrario a como lo plantea el demandante, reitera la Sala, que el análisis de legalidad de la Resolución acusada no puede efectuarse a la luz del artículo 3º, por la evidente razón de que no es la norma legal que le da fundamento.*

*Ello surge además del propósito asignado a las dos disposiciones contenidas en los artículos 3º y 41. Y es que como antes se detalló, la Ley 546 de 1999 definió en su artículo 3º la Unidad de cuenta UVR que rige todas las obligaciones y créditos del sistema de vivienda. En punto a la metodología para su cálculo, como se explicó en sus antecedentes, no fue adoptada directamente en el artículo 3º de la ley, ni en ningún otro, simplemente, estableció como criterio general que el reajuste del valor era de acuerdo con las variaciones del IPC, parámetro que fue acogido como fundamento de la exequibilidad condicionada, en la sentencia de constitucionalidad No. 955, y en consonancia con las motivaciones del legislador.*

*De otro lado, al regular el régimen de transición y disponer las reliquidaciones, la ley expresamente remitió en el numeral 2 del artículo 41, a la metodología*

*del Decreto 856 de 1999, como aquélla que debía ser observada para los indicados fines”. (C.E., S. Plena de lo Contencioso Administrativo, Sent. oct. 1/2002. Rad. 16902. M.P. Juan Ángel Palacio Hincapié).*

## **¿Cómo se determinó la metodología para efectuar la “reliquidación”?**

**[§ 081]** Las bases de la metodología para efectuar la reliquidación fueron dadas por la misma Ley de Vivienda. Posteriormente la Superintendencia Bancaria, como entidad gubernamental encargada de la vigilancia y control de las entidades financieras que debían efectuar la reliquidación, impartió instrucciones específicas al respecto mediante la Circular 007 del 27 de enero de 2000 y sus circulares modificatorias (§ 366).

De esta manera, sólo existió un procedimiento para efectuar la reliquidación, que debió ser observado por todas las entidades financieras que habían otorgado créditos de vivienda. Correspondió a la Superintendencia Bancaria la revisión de todas las reliquidaciones efectuadas por los establecimientos de crédito en virtud de la facultad de control y vigilancia que ejerce la entidad (L. 546/99, art. 41) (§ 339).

**[§ 082] JURISPRUDENCIA.—***Además de la reliquidación, están las acciones judiciales y solicitud de devolución de pagos en exceso. “Es evidente que, además de los controles a cargo de la Superintendencia Bancaria sobre el comportamiento de las entidades financieras al respecto, para sancionarlas con la drasticidad que se requiere si llegan a desvirtuar en la práctica o si hacen inefectivo lo ordenado por la Corte, los deudores afectados por haberse visto obligados a pagar más de lo que debían, gozan de las acciones judiciales pertinentes para obtener la revisión de sus contratos, la reliquidación de sus créditos y la devolución de lo que hayan cancelado en exceso”. (C. Const., Sent. C-700, sep. 16/99. M.P. José Gregorio Hernández Galindo).*

## **¿La metodología para efectuar la reliquidación fue igual para los créditos al día y en mora?**

[§ 083] En términos generales el procedimiento empleado en ambos casos fue el mismo, salvo por los siguientes aspectos que se tuvieron en cuenta para beneficio de los créditos en mora:

- Las cuotas pendientes de pago a 31 de diciembre de 1999 fueron simuladas como si realmente hubiesen sido canceladas por el deudor oportunamente.

- Los intereses de mora fueron condonados.

- El alivio se destinó en primera instancia al pago de las cuotas en mora en orden de antigüedad y el resto a capital.

## **¿Existe algún documento que refleje la forma como se realizó la reliquidación?**

[§ 084] La Superintendencia Bancaria mediante la Circular 7 del 27 de enero de 2000 adoptó la proforma F-0000-50 en la cual aparece toda la información relativa a la reliquidación.

## **¿Sobre el alivio se reconocieron intereses?**

[§ 085] Sí. Se debe recordar que a través de la reliquidación se tomaron todos los pagos realizados por el deudor y se aplicaron nuevamente en las mismas fechas en que habían sido recibidos, pero esta vez no sobre un saldo en UPAC, sino sobre un saldo en UVR. De esta forma, al hacer la reliquidación los valores que habían sido pagados por encima de la inflación se destinaron a reducir en cada fecha el saldo de capital.

En conclusión, con la aplicación retroactiva de mayores abonos, se reconoció el valor del dinero en el tiempo.

## **¿Todos los créditos de vivienda pertenecientes a una sola persona, se beneficiaron de la reliquidación?**

[§ 086] No. El beneficio de la reliquidación procedía para los créditos de vivienda pero

solamente respecto de una vivienda por deudor. En consecuencia, si una persona tenía varios créditos para más de una vivienda debía escoger sobre cuál de ellos se efectuaría el abono. Por el contrario, si para la adquisición de una misma vivienda se obtuvieron varios créditos, todos ellos recibieron alivio (L. 546/99, art. 40, par. 1º) (§ 339).

## **¿Los beneficios de la reliquidación se aplicaron a créditos otorgados a personas jurídicas y, en especial, a créditos otorgados para la construcción de vivienda?**

[§ 087] No. Los créditos sobre los cuales se efectuó la reliquidación fueron aquellos créditos otorgados a personas naturales para la adquisición de vivienda.

Lo anterior, sin perjuicio de la posibilidad que tenía una persona natural que estuviese atendiendo un crédito de vivienda cuyo titular fuese una persona jurídica, de pedir que se le reconociera como titular (L. 546/99, arts. 40 y 41) (§ 339).

## **¿Los beneficios de la reliquidación fueron aplicados a créditos para vivienda otorgados por cualquier entidad?**

[§ 088] No. Sólo fueron objeto de reliquidación y abono respectivo los créditos para vivienda otorgados por los establecimientos de crédito. Los créditos otorgados por otras entidades como las del sector solidario, las cooperativas financieras, los fondos de empleados, las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito, etc., no fueron favorecidos por la ley con tales beneficios (L. 546/99, art. 40, L. 663/93, art. 2º) (§ 339).

## **¿Un crédito de vivienda vendido o cedido por un establecimiento de crédito a otra entidad debía ser reliquidado?**

[§ 089] Sí. A la reliquidación tenía derecho todo crédito de vivienda que hubiese sido otorgado por un establecimiento de crédito,

siempre que cumplierse las condiciones anteriormente anotadas. El hecho de que con posterioridad a su otorgamiento dicho crédito se hubiera vendido o cedido a cualquier título a otra entidad, fuese o no establecimiento de crédito, no era impedimento para que la reliquidación se efectuara (L. 546/99, art. 40, Circ. Externa 007/2000, Superbancaria) (§ 366).

### **¿A quién correspondía la reliquidación en el caso de la cesión o venta?**

[§ 090] La reliquidación del crédito de vivienda le correspondía efectuarla a quien tenía la calidad de acreedor al 31 de diciembre de 1999 y debía hacerlo a partir del 1º de enero de 1993, como si desde dicha fecha lo hubiese tenido a su cargo (L. 546/99, art. 41) (§ 339).

### **¿Un crédito de vivienda otorgado por una entidad distinta a un establecimiento de crédito, cedido o vendido a un establecimiento de crédito debía ser reliquidado?**

[§ 091] No. La reliquidación sólo se aplica a los créditos que fueron otorgados por

establecimientos de crédito (L. 546/99, art. 40) (§ 339).

### **¿Todos los créditos de vivienda denominados en pesos fueron objeto de reliquidación?**

[§ 092] Los créditos de vivienda otorgados en pesos a una tasa fija no se beneficiaron de la reliquidación, toda vez que la misma tuvo por finalidad eliminar del capital adeudado todo componente distinto a la inflación y en los créditos en pesos con tasa fija el capital de los mismos no se encuentra de manera alguna atado a una tasa variable como la tasa DTF (Superbancaria, Conc. 20000012940-1, mar. 28/2000).

### **¿Puede solicitarse una revisión de la reliquidación efectuada por el establecimiento de crédito?**

[§ 093] En virtud de la facultad de control y vigilancia que ejerce la Superintendencia Financiera sobre los establecimientos de crédito, es esta entidad la competente para revisar las reliquidaciones de los créditos de vivienda, mediante solicitud dirigida a la subdirección de actuaría de la misma (Conc. 20000012940-1, Superbancaria, mar. 28/2000).

## **Alivio de la Ley de Vivienda para créditos hipotecarios de vivienda**

### **¿En qué consistió el “alivio” otorgado por la Ley de Vivienda?**

[§ 094] La Ley 546 de 1999 estableció un sistema de abonos a los créditos de vivienda en UPAC, con el fin de revertir los efectos de los incrementos de la tasa DTF, en los términos señalados en la ley. Es así como, con cargo al presupuesto nacional, se estableció un sistema que permitió abonar a los créditos los valores

pagados por encima de la inflación, lo cual, en términos generales, se tradujo en una reducción de los saldos de los préstamos (L. 546/99, art. 40).

[§ 095] JURISPRUDENCIA.—**Beneficios para los deudores morosos del sistema UPAC.** “3.2. Ahora bien, la Ley 546 de 1999, para dar eficacia al mandato de esta Corporación, incluyó disposiciones relativas al



período de transición para el paso del antiguo sistema de financiación UPAC al nuevo UVR. Se trataba, no solo de permitir que nuevas personas adquirieran vivienda, sino que aquellas que se habían visto perjudicadas por el método de adquisición declarado inconstitucional, pudieran conservarla. Para el cumplimiento del propósito indicado, el legislador, entre otras disposiciones, dispuso en el artículo 42 de la Ley 546 de 1999 una serie de medidas que estaban llamadas a beneficiar a los deudores morosos del sistema UPAC:

“ART. 42.—Abono a los créditos que se encuentren en mora. Los deudores hipotecarios que estuvieren en mora al 31 de diciembre de 1999, podrán beneficiarse de los abonos previstos en el artículo 40, **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 si fuere necesario.

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 artículo 41 anterior, mediante la entrega al respectivo establecimiento de crédito de los títulos a que se refiere el párrafo cuarto del mismo artículo 41.

PAR. 1º—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 4º del artículo 41, por dicho valor. En todo caso, si el crédito resultare impagado y la garantía se hiciera efectiva, el establecimiento de crédito devolverá al Gobierno Nacional la parte proporcional que le corresponda de la suma recaudada.

PAR. 2º—A las reliquidaciones contempladas en este artículo les serán igualmente aplicables el numeral 1 del artículo 41 anterior, así como lo previsto en los párrafos 1º y 2º del mismo artículo.

PAR. 3º—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**”. (negritas fuera del texto)

3.3. Las expresiones subrayadas en la transcripción del artículo fueron declaradas inexecutable por la Corte Constitucional en la Sentencia C-955 de 2000 del 26 de julio de 2000.

Frente al párrafo 3º del artículo 42, la corporación consideró que no existía quebranto de mandato constitucional alguno por el hecho de prever la suspensión de los procesos judiciales en cuanto a deudores cuyas obligaciones se encuentran vencidas, pues resultaba evidente que la situación general objeto de regulación no era otra que la de una extendida imposibilidad de pago.(...).” (C. Const., Sent. T-1226, nov. 28/2005. M.P. Jaime Araújo Rentería).

## ¿Qué créditos podían recibir alivio?

[§ 096] Todo crédito debía cumplir las siguientes condiciones para que fuese beneficiado con el alivio:

1. Que se tratase de un crédito individual para vivienda,
2. Que se encontrase vigente al 31 de diciembre de 1999, y
3. Que hubiese sido otorgado por un establecimiento de crédito.

Los alivios se aplicaron a los créditos de vivienda que se encontraban vigentes al concluir el año de 1999 (L. 546/99, arts. 40, 41 y 42) (§ 339).

## ¿Para recibir el alivio era necesario estar al día en el pago de las cuotas?

[§ 097] No. Tanto los créditos hipotecarios de vivienda al día como en mora, vigentes al 31 de diciembre de 1999, debían ser reliquidados y eran

susceptibles de recibir alivio. Aunque inicialmente la Ley de Vivienda exigió a los deudores en mora elevar solicitud ante el establecimiento de crédito respectivo, la Corte Constitucional en Sentencia C-955 de 2000, consideró que la reliquidación debía operar de manera automática para todos los créditos al día o en mora (L. 546/99, arts. 41 y 42) (§ 339).

[§ 098] JURISPRUDENCIA.—**Reliquidación debe operar de manera automática.** “Empero, esos mismos propósitos del legislador, y por consiguiente las normas constitucionales que los contemplan, aparecen desvirtuados por el párrafo que se estudia cuando supedita la suspensión del proceso a que el deudor decida acogerse a la reliquidación de su crédito dentro de los noventa días siguientes a la entrada en vigencia de la ley. Por una parte, ese término es inconstitucional por las razones atrás expuestas, y de otro lado, si las condiciones objetivas que deben dar lugar a la mencionada suspensión no dependen de haberse acogido o no a una reliquidación a la que todos los deudores tenían derecho, se trata de un requisito que rompe la igualdad y que injustificadamente condena a una persona, además de no recibir oportunamente el abono que le corresponde, a no poder efectuar la compensación entre el abono y lo que debe, y muy probablemente a ser condenada en el proceso”. (C. Const., Sent. C-955, jul. 26/2000. M.P. José Gregorio Hernández Galindo).

[§ 099] JURISPRUDENCIA.—**Excepción de pago.** “No obstante, con el fin de evitar una situación injusta, se estima pertinente advertir que, desde luego, la excepción que puede oponer una entidad financiera ante demanda del deudor, debe entenderse como de

carácter relativo, ya que cubija sólo la parte efectivamente pagada o compensada, y, por tanto, la norma no puede interpretarse en el sentido de que resulten excluidas para el deudor las posibilidades de entablar nuevos reclamos judiciales por lo que todavía considera que se le debe y que ha de ser compensado con lo que él adeuda a la institución financiera.

En efecto, considera esta Corporación que no se puede anular toda posibilidad de reclamación judicial efectiva del deudor contra la institución financiera, presumiendo que el pago o abono efectuado cubre completa y satisfactoriamente lo que aquélla debía al demandante, pues ello supondría el desconocimiento del debido proceso (CPP., art. 29), el acceso a la administración de justicia (artículo 229 *ibídem*), el equilibrio entre las partes y, en general, el orden justo al que propende la Constitución (Preámbulo).

En este orden de ideas, el artículo 43 de la Ley 546 de 1999 se declarará exequible, pero en los términos que se acaban de señalar en este Fallo”. (C. Const., Sent. C-1140, ago. 30/2000. M.P. José Gregorio Hernández Galindo).

### **¿Era posible obtener el alivio para un crédito que era pagado por una persona natural distinta del deudor?**

[§ 100] Sí. La persona natural que venía atendiendo el pago de las cuotas mensuales del crédito que había sido adquirido para vivienda por otra persona natural o jurídica, podía solicitar a la entidad financiera que, una vez estudiada su capacidad de pago, le permitiera figurar como nuevo titular y obtener el alivio (L. 546/99, art. 38, par. 2º) (§ 339).

# CAPÍTULO IV

## La UVR

### ¿Qué es la UVR?

[§ 101] Es la nueva unidad de cuenta que puede utilizarse en los créditos para la financiación de vivienda, por disposición de la Ley 546 de 1999, como también para los contratos de leasing habitacional, cuyo valor en pesos se determina exclusivamente con base en la inflación como tope máximo, sin ningún otro elemento ni factor adicional; es decir, corresponde exactamente a la variación del índice de precios al consumidor, IPC, certificado por el DANE.

Si la variación en el comportamiento de la inflación es considerable, el valor en pesos de la UVR aumentará de la misma manera; por el contrario, si dicha variación es poca, el aumento del valor en pesos de la UVR será menor (L. 546/99, art. 3º) (§ 339).

[§ 102] JURISPRUDENCIA.—**Regulación legal de la UVR.** “El eje del sistema de financiación de vivienda contemplado en la Ley 546 de 1999 está constituido por las denominadas “unidades de valor real” (UVR), que quiso el legislador reemplazaran a las extinguidas “unidades de poder adquisitivo constante” (UPAC), y que obedecen al mismo propósito: salvaguardar al acreedor por la depreciación de la moneda, causada por la inflación.

Las UVR no fueron creadas por el estatuto materia de análisis sino por el Decreto 856 de 1999, en el cual

se las concibió para mantener actualizado el valor de las inversiones en títulos de deuda pública TES.

Los ciudadanos demandantes consideran que la figura de la UVR es de suyo inconstitucional por cuanto hace imposible que se cumpla el cometido de diseñar un sistema adecuado de financiación de vivienda a largo plazo con miras a satisfacer el derecho de las personas a una vivienda digna (C.P., art. 51).

El artículo 3º de la ley demandada, que define el concepto, expresa que se trata de una unidad de cuenta que refleja el poder adquisitivo de la moneda con base exclusivamente en la variación del índice de precios al consumidor certificada por el DANE.

En otros términos, la ley consagró una forma de contabilizar determinadas obligaciones contraídas con el sistema financiero para la construcción o adquisición de inmuebles destinados a vivienda, con el propósito de sostener en el tiempo el valor real de lo adeudado, librando así al acreedor de las contingencias propias de la pérdida de poder adquisitivo de la moneda. Y ello sin perjuicio del interés que cobran las entidades financieras, como resulta del artículo 17 de la ley, según se verá más adelante.

Como lo expresó el economista Eduardo Sarmiento Palacio en su concepto presentado a la Corte, “el préstamo se ajusta de acuerdo con la corrección monetaria en términos de la inflación y se le adiciona una tasa de interés que es establecida por las CAV. De esta manera, los usuarios tienen que cubrir el préstamo original más el ajuste de la inflación más la tasa de interés”.

Como lo dijo la Junta Directiva del Banco de la República dentro de este mismo proceso, se trata simplemente de una “medida contable”.

Se entiende, entonces, que la UVR no es una moneda, pues no tiene existencia física ni jurídica como tal, y carece en sí misma de poder liberatorio: no sustituye al peso como unidad monetaria ni es medio de pago. Mediante ella solamente se actualiza el valor de los pesos prestados, según evolucione la inflación.

A juicio de esta Corte, puede el legislador, sin violar la Carta Política, en una ley marco que regule el sistema de financiación de vivienda, contemplar una unidad de cuenta que refleje en las cantidades adeudadas el comportamiento del proceso inflacionario. Al hacerlo, define unas reglas de las cuales parten los contratantes en su relación jurídica y facilita que, por las características y el objeto de los créditos, se expresen los saldos todavía no pagados en términos reales para que sobre ellos, ya actualizados, se calcule el interés. Así, el capital prestado conserva su poder adquisitivo y la entidad prestamista no resulta castigada por el aumento de la inflación, medido con base en el índice de precios al consumidor. Ello es legítimo y, por tanto, la sola consagración de una norma que permita cuantificar el impacto de la depreciación monetaria no vulnera precepto alguno de la Constitución”. (C. Const., Sent. C-955, jul. 26/2000. M.P. José Gregorio Hernández Galindo).

### ¿Cuál es el marco legal de la UVR?

[§ 103] La unidad UVR no nació para la vivienda, sino que fue creada en 1999 en virtud del Decreto 856, con el objeto de mantener el poder adquisitivo de los dineros invertidos en los títulos de deuda pública denominados TES. Por tratarse de títulos emitidos a largo plazo, el estar denominados en una unidad que permite que mantengan su valor en términos reales, los protege de los cambios que se puedan presentar en los índices de inflación.

### ¿Por qué la UVR se adoptó como base del nuevo sistema de financiación de vivienda a largo plazo?

[§ 104] Porque al tratarse de una unidad que reconoce el efecto de la inflación en la economía, cuando se diseñó el nuevo sistema de financiación de vivienda a largo plazo, se encontró en la UVR la unidad ideal para este tipo

de créditos, de tal manera que la Ley 546 de 1999 la consagró (L. 546/99, art. 1º) (§ 339).

[§ 105] JURISPRUDENCIA.—**UVR debe reflejar exclusivamente la variación del IPC.** “El artículo 3º, al que se circunscribe este análisis, dice que las UVR habrán de reflejar el poder adquisitivo de la moneda “con base **exclusivamente** en la variación del índice de precios al consumidor certificado por el DANE” (subraya la Corte), lo cual implica que la Junta Directiva del Banco de la República —que tendrá a su cargo el cálculo de la UVR a partir de esta sentencia— no podrá considerar para el efecto factor alguno distinto. Sólo con ese sentido y alcance será declarada exequible la norma, ya que todo elemento o sistema extraño que haga crecer más la UVR que la inflación significaría cobrar al deudor lo que no debe por concepto del puro ajuste de los saldos a su cargo”. (C. Const., Sent. C-955, jul. 26/2000. M.P. José Gregorio Hernández Galindo).

### ¿Quién determina el valor de la UVR?

[§ 106] En virtud de la autonomía dada por la Constitución Política al Banco de la República, es la junta directiva de éste la competente para determinar el valor en pesos de la UVR. Si bien la Ley 546 de 1999 otorgó dicha competencia al Consejo de Política Económica y Social, Conpes, la Corte Constitucional, en Sentencia C-955 de 2000, estimó que la misma correspondía de manera exclusiva a la Junta Directiva del Banco de la República.

[§ 107] JURISPRUDENCIA.—**Banco de la República competente para determinar UVR.** “El artículo 3º, que será motivo de análisis por otros aspectos, define el concepto de la unidad de valor real, UVR, y por supuesto, establece una base primordial para la posterior actuación del gobierno en la regulación de la actividad financiera que se despliegue dentro del sistema. Desde esa perspectiva, no viola la Constitución.

No obstante, cuando ya se considera el contenido mismo de la definición, se encuentra que confiere al Conpes —Consejo Nacional de Política Económica y Social— una facultad que no le corresponde, pues según el artículo 372 de la Constitución, la autoridad monetaria y crediticia, es decir, la llamada a establecer la metodología para el cálculo de la unidad de cuenta alrededor de la cual funcionará el sistema de

financiación de vivienda a largo plazo, es únicamente la Junta Directiva del Banco de la República, la cual, eso sí, deberá hacerlo dentro de las pautas y reglas señaladas en la ley y en las sentencias que la Corte Constitucional ha proferido sobre el tema, entre ellas la presente. Otorgar al Conpes la competencia para el mencionado efecto significa dejar en cabeza de un organismo integrante de la rama ejecutiva una atribución de la privativa competencia de la junta directiva del emisor.

Así, pues, serán declaradas inexecutable las expresiones “cuyo valor se calculará de conformidad con la metodología que establezca el Consejo de Política Económica y Social, Conpes. Si el Conpes llegare a modificar la metodología de cálculo de la UVR, ésta modificación no afectará los contratos ya suscritos, ni los bonos hipotecarios o títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria de vivienda ya colocados en el mercado”.

Por la misma razón, es inconstitucional el inciso segundo del artículo 3º, según el cual “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”. Todo ello corresponde exclusivamente a la Junta Directiva del Banco de la República, que en sus decisiones al respecto deberá consultar las normas de la ley así como los fallos C-383, C-700 y C-747, proferidos por esta Corte, y lo que se define en la presente sentencia.

Se advierte, en todo caso, que la inconstitucionalidad que se declara tendrá efecto hacia el futuro, particularmente en lo que toca con la conversión de la UPAC a la UVR, ya que las equivalencias fijadas por el gobierno lo fueron con base en la norma acusada, que entonces se hallaba en pleno vigor y no había sido objeto de decisión de constitucionalidad por esta Corte. Ello, sin perjuicio de los reclamos que puedan tener lugar ante los estrados judiciales por las reliquidaciones efectuadas, al compararlas con lo resuelto por la Corte Constitucional en las sentencias C-383 y C-700 de 1999.

Lo referente al régimen de transición de la UPAC a la UVR es del resorte del legislador en cuanto a la fijación de las pautas y principios correspondientes, función que no puede ser delegada en el ejecutivo ni siquiera a través de facultades extraordinarias (C.P., art. 150, num. 10), menos todavía con carácter permanente. Además, el régimen de transición entre los dos sistemas de financiación a largo plazo está previsto en

la misma ley examinada (cap. VIII)”. (C. Const., Sent. C-955, jul. 26/2000. M.P. José Gregorio Hernández Galindo).

## ¿Cómo se determina el valor de la UVR?

[§ 108] En Colombia la determinación de los factores para establecer el valor de la UVR correspondió en primera instancia al Gobierno Nacional (a través del Conpes) que mediante Decreto 2703 de 1999, estableció que el valor en pesos de la UVR se fijaría diariamente durante el período de cálculo, de acuerdo con la siguiente metodología:

$$\text{UVR } t = \text{UVR } 15 * (1 + i)^{t/d}$$

- Período de cálculo: Es el comprendido entre el día 16 de un mes inclusive, hasta el día 15 del mes siguiente inclusive.
- t: Es el número de días (calendario) comprendidos entre el inicio de un período de cálculo hasta el día de cálculo de la UVR. De esta forma, t presenta valores entre 1 y 31 según el número de días (calendario) del período de cálculo respectivo.
- UVRt: Es el valor en pesos de la UVR del día t del período de cálculo.
- UVR15: Es el valor en pesos de la UVR el día 15 de cada mes.
- i: Es la variación mensual del índice de precios al consumidor certificada por el DANE durante el mes calendario inmediatamente anterior al mes del inicio del período de cálculo.
- d: Es el número de días calendario del respectivo período de cálculo.

De la aplicación de la fórmula anterior resultan los valores en pesos que se observan en el cuadro del suplemento (§ 352).

Posteriormente, la Corte Constitucional mediante Sentencia C-955 de 2000, determinó que la función de fijar la fórmula de cálculo de la UVR le correspondía a la Junta Directiva del Banco de la República, quien mediante Resolución 13 de agosto 11 de 2000, validó la

fórmula establecida por el Decreto 2703 de 1999 (§ 352).

## ¿Qué es la corrección monetaria?

[§ 109] El término genérico hace referencia al proceso de ajustar o actualizar una obligación dineraria con el índice elegido para ello. En Colombia, la Corte Constitucional ha determinado que los créditos de vivienda se deben ajustar de acuerdo con la inflación. Así, dichos créditos hipotecarios se actualizan con base en la UVR, la cual a su vez refleja exclusivamente el crecimiento de la inflación.

## ¿Es la corrección monetaria una tasa de interés?

[§ 110] Partiendo de la definición de corrección monetaria como el ajuste o actualización que se hace a un capital por efecto de la inflación, la suma que se pague o se cobre por este concepto no representa una ganancia sobre el capital, y en tal medida puede afirmarse que la corrección monetaria no corresponde al concepto de interés.

[§ 111] JURISPRUDENCIA.—**Actualización del valor de la deuda no vulnera la Constitución.** “4.4. Para la Corte es claro que conforme a la equidad ha de mantenerse el poder adquisitivo de la moneda, razón esta por la cual pueden ser objeto de actualización en su valor real las obligaciones dinerarias para que el pago de las mismas se realice conforme a la corrección monetaria.

4.5. Es decir, la actualización a valor presente de las obligaciones dinerarias contraídas a largo plazo con garantía hipotecaria para la adquisición de vivienda, no vulnera por sí misma la Constitución. Con ello se mantiene el equilibrio entre acreedor y deudor, pues quien otorga el crédito no verá disminuido su valor, ni el adquirente de la vivienda y deudor hipotecario la cancelará en desmedro del poder adquisitivo de la moneda cuando se contrajo la obligación”. (C. Const., Sent. C-955, jul. 26/2000. M.P. José Gregorio Hernández Galindo).

## ¿Cómo computa la corrección monetaria para que la tasa de interés de los créditos de vivienda no supere la tasa de usura?

[§ 112] A pesar de que la corrección monetaria no es interés, por aplicación del artículo 64 de la Ley 45 de 1990, para efectos de controlar que en los créditos de vivienda no se exceda el límite de la usura, se deben adicionar la tasa de interés y la corrección monetaria.

En el caso de los créditos de vivienda, el Decreto 2204 de 2005 establece que los intereses remuneratorios pactados no pueden exceder los límites fijados por el Banco de la República en sus distintas resoluciones (§ 355).

## ¿Qué es una tasa de usura?

[§ 113] Se considera tasa de usura aquella que supera una y media veces el interés bancario corriente.

Por ejemplo, para el mes de noviembre de 2010 el interés bancario corriente fue del 14.21%, en consecuencia se considera tasa de usura para ese mes aquella que supere el 21.32% efectivo anual, que resulta de multiplicar 14.21% x 1.5.

De acuerdo con los artículos 11.2.5.1.1. y 11.2.5.1.2 del Decreto 2555 de 2010, la Superintendencia Financiera certifica el interés bancario corriente, en sus modalidades de Microcrédito, Crédito de Consumo y Crédito Ordinario.

## ¿Por qué los créditos de vivienda y el leasing habitacional utilizan la UVR?

[§ 114] Por expresa disposición de la Ley de Vivienda los créditos de vivienda deben ser denominados en esta unidad, para evitar que su saldo crezca por encima de la inflación; no obstante lo anterior, la ley también permite que los créditos de vivienda sean denominados en pesos siempre que se cumplan ciertas condiciones.

Al denominarse los créditos en UVR y ser ésta una medida contable empleada para reflejar la inflación, el poder adquisitivo del dinero desembolsado se mantiene, de tal manera que su valor no se ve disminuido en perjuicio de la entidad financiera que otorga el crédito. En este sentido la Corte Constitucional en sentencias C-383 de 1999 y C-955 de 2000 considera ajustada a la equidad la actualización en valor real de las obligaciones dinerarias para que el pago de las mismas se realice atendiendo la corrección monetaria.

### **¿Cuándo y cómo se determina la equivalencia en UVR del dinero dado en préstamo? ¿Cómo opera en los contratos de leasing?**

[§ 115] Al momento del desembolso del dinero objeto del crédito de vivienda se determina su equivalencia en UVR, es decir se establece a cuántas unidades UVR equivalen los pesos otorgados en préstamo según la cotización del día.

Ejemplo:

Crédito aprobado:	\$ 1.000.000
Fecha de desembolso:	octubre 14/2010
Valor de la UVR al 14 de octubre de 2010:	\$ 191,0751

Cantidad de unidades UVR al día 14 de octubre de 2010: 5.233,5442 que resulta de dividir \$ 1.000.000 entre 191,0751.

En el caso de los contratos de leasing, la equivalencia en UVR se determina tomando el valor de los pesos pagados al vendedor del inmueble objeto del contrato de leasing, y dividiéndolo por la cotización de la UVR del día de dicho pago.

### **¿Por qué un crédito y un contrato de leasing en UVR varían su valor en pesos?**

[§ 116] Porque el valor en pesos de dicha unidad refleja el crecimiento de la inflación y por lo tanto, en esa misma proporción se reajusta el saldo del crédito.

Siguiendo con el ejemplo expuesto en el numeral anterior, a 15 de octubre de 2010 el valor en pesos de la UVR era de \$191,0821 que multiplicado por la cantidad de las UVR dadas en préstamo (5.233,5442) arroja un valor en pesos de \$1.000.036,61.

Por otra parte, se debe tener en cuenta que, con el pago de cada cuota, el saldo en UVR baja.

### **¿En qué se diferencia la UVR de la UPAC?**

[§ 117] Con el tiempo las normas que establecieron la metodología para la determinación de los valores en moneda legal de la UPAC permitieron que ésta reflejase los movimientos de la tasa de interés en la economía, mientras que la Ley 546 de 1999 establece claramente que la UVR se debe actualizar teniendo en cuenta única y exclusivamente la inflación, la cual se mide de acuerdo con la variación del índice de precios al consumidor, IPC.

### **¿Quién y cómo se establece el índice de precios al consumidor, IPC?**

[§ 118] El IPC es calculado mensualmente por el DANE y se basa en la variación que sufren los precios de la llamada “canasta familiar”, compuesta por una serie de productos y servicios considerados como de primera necesidad para la población colombiana entre los que se incluyen alimentos, vivienda, vestuario, salud, educación, cultura, recreación, transporte, etc.

**[§ 119] ¿Cómo ha variado la inflación en los últimos años?**

	<b>IPC Año completo</b>		<b>IPC Año completo</b>
Dic.-90	32.3600 %	Dic.-01	7.6500 %
Dic.-91	26.8200 %	Dic.-02	6.9900 %
Dic.-92	25.1300 %	Dic.-03	6.4900 %
Dic.-93	22.6000 %	Dic.-04	5.5000 %
Dic.-94	22.5900 %	Dic.-05	4.8500 %
Dic.-95	19.4600 %	Dic.-06	4.4800 %
Dic.-96	21.6300 %	Dic.-07	5.6900 %
Dic.-97	17.6800 %	Dic.-08	7.6700 %
Dic.-98	16.7000 %	Dic.-09	2.0000 %
Dic.-99	9.2317 %	Dic.-10	3.1700 %
Dic.-00	8.7482 %		

Fuente: DANE



# CAPÍTULO V

## El crédito de vivienda en UVR y en pesos

### ¿Cómo nació el nuevo régimen de financiación de vivienda?

[§ 120] El Congreso expidió la Ley 546 del 23 de diciembre de 1999, que es la ley marco de vivienda, atendiendo lo ordenado por la Corte Constitucional en la Sentencia C-700 de 1999, por la cual se declararon inconstitucionales las normas que estructuraban el sistema UPAC.

[§ 121] JURISPRUDENCIA.—**Rama Legislativa debe establecer las directrices del sistema que sustituirá el UPAC.** “Las normas acusadas, integrantes del Decreto 663 de 1993, son retiradas del ordenamiento jurídico, por ser inconstitucionales, desde la fecha de notificación de la presente sentencia. No obstante, en cuanto el vicio encontrado en ellas, que ha provocado la declaración de inexequibilidad, consiste precisamente en que las reglas generales sobre financiación de vivienda a largo plazo deben estar contenidas en ley dictada por el Congreso y de ninguna manera en un decreto expedido con base en facultades extraordinarias, la Corte considera indispensable dar oportunidad para que la rama legislativa ejerza su atribución constitucional y establezca las directrices necesarias para la instauración del sistema que haya de sustituir al denominado UPAC, sin que exista un vacío inmediato, por falta de normatividad aplicable”. (C.

Const., Sent. C-700, sep. 16/99. M.P. José Gregorio Hernández Galindo).

[§ 122] JURISPRUDENCIA.—**Ley 546 de 1999 aparece para propender por la efectividad del derecho a una vivienda digna.** “3.1. Como consecuencia de la declaratoria de inexequibilidad hecha por esta corporación en las sentencias C-383 de 1999, C-700 de 1999 y C-747 de 1999, y de las precisiones que en aquella ocasión se incluyeron en el sentido de la necesidad de que existiera una regulación del sistema de financiación de vivienda que respetara los lineamientos de la doctrina constitucional, fue promulgada la Ley 546 de 1999.

Señaló la Corte con ocasión de la expedición de la Sentencia C-383 de 1999, que los sistemas de financiación de vivienda, de manera general, deben propender por la realización del derecho a la vivienda digna, y no puede la adquisición y la conservación de la vivienda de las familias colombianas ser considerada como un asunto ajeno a las preocupaciones del Estado, sino que, al contrario, las autoridades tienen por ministerio de la Constitución un mandato de carácter específico para atender de manera favorable la necesidad de adquisición de vivienda, y facilitar su pago

a largo plazo en condiciones adecuadas al fin que se persigue.

*De allí que la ley en comento incluyera disposiciones relativas al período de transición para el paso del antiguo sistema de financiación UPAC al nuevo de UVR que consagra esa misma ley. Se trataba, entonces, no solo de permitir que nuevas personas adquirieran vivienda, sino que aquellas que se habían visto perjudicadas por el método de adquisición declarado inconstitucional, pudieran conservarla”. (C. Const., Sent. T-258, mar. 17/2005. M.P. Jaime Araújo Rentería).*

## ¿Cómo se puede desembolsar un crédito de vivienda?

[§ 123] La ley permite que los créditos de vivienda sean desembolsados por los establecimientos de crédito en moneda legal o, a solicitud del deudor, en bonos hipotecarios expresados en UVR, en los términos establecidos por la Superintendencia Financiera.

No obstante lo anterior, los créditos destinados a la financiación de vivienda de interés social tienen que ser desembolsados en moneda legal colombiana (L. 546/99, art. 18) (§ 339).

Ahora bien, conviene distinguir entre el desembolso de un crédito que, como se dijo, se puede realizar en moneda legal colombiana o en bonos hipotecarios, y la nominación del crédito o la forma en que se expresa la obligación, que puede ser en UVR o en pesos. La forma del desembolso no modifica la unidad en la que el crédito se encuentra expresado.

[§ 124] JURISPRUDENCIA.—**Desembolsos de crédito de vivienda individual, pueden ser en moneda legal o en bonos hipotecarios.** “El artículo 18 de la Ley 546 de 1999, regula lo atinente al desembolso de los créditos de vivienda individual, “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”, y así mismo advierte que “los créditos destinados a la financiación de vivienda de interés social tendrán que ser desembolsados en moneda legal colombiana y podrán ser otorgados en moneda legal colombiana”.

Previsión esta que —como quedó explicado— fue declarada exequible. Sostuvo la Corte al respecto:

*“También es constitucional, en cuanto se ajusta al objetivo de protección especial y consulta la naturaleza de los créditos, que la parte final de la norma exija que los destinados a la financiación de vivienda de interés social tengan que ser desembolsados en moneda legal colombiana, con la autorización —que repite lo ya dicho en términos generales por el par. del art. 17— de otorgar ese tipo de créditos en moneda legal colombiana. Respecto de lo cual debe anotarse por la Corte que ello no modifica la sujeción de los mismos a las disposiciones de la ley y a las condiciones que en relación con su exequibilidad se contemplan en la presente sentencia”. (C. Const., Sent. T-597, jul. 27/2006. M.P. Álvaro Tafur Galvis).*

## ¿Qué son los bonos hipotecarios?

[§ 125] Son títulos valores de contenido crediticio emitidos por los establecimientos de crédito en UVR con el fin de cumplir los contratos de crédito para la construcción de vivienda y para su financiación a largo plazo (L. 546/99, art. 9º) (§ 339).

Con la emisión de estos títulos se busca que exista coincidencia entre el plazo al cual captan recursos del público los establecimientos de crédito que financian vivienda y el plazo al cual prestan dichos recursos.

Dichos bonos son negociables en el mercado de valores.

## ¿A qué se refiere la homogeneidad contractual prevista en la Ley de Vivienda?

[§ 126] A que la Superintendencia Financiera debe velar porque los documentos relacionados con los créditos de vivienda y sus garantías, tengan unas condiciones mínimas que deben ser observadas por quienes otorgan esta clase de créditos.

Es así como mediante circulares externas 85 de 2000 y 2 de 2001, la Superintendencia estableció las condiciones para incorporar en los pagarés, contratos de mutuo y contratos de hipoteca (L. 546/99, art. 20) (§ 339).

[§ 127] JURISPRUDENCIA.—**Homogeneidad Contractual representa seguridad jurídica a las**

**partes.** “(...)Ello confiere seguridad jurídica a las partes y, en el caso del deudor, le hace posible conocer desde el comienzo las reglas del contrato, que de conformidad con el principio de igualdad, no serán distintas de las contempladas para todas las demás personas en sus mismas condiciones.

El inciso 2º del artículo 20 tiene gran importancia, en cuanto garantiza a los usuarios del crédito de vivienda la certidumbre, desde el momento en que se inicia la relación jurídica y de manera permanente a lo largo de la vigencia del préstamo, acerca de las condiciones económicas del mismo, de los intereses que se le cobran, de la manera como están estructuradas sus cuotas mensuales y de la amortización que, en los términos de esta sentencia, van efectuando.

En efecto, exige el legislador —y ello es propio de una ley marco de vivienda, en cuanto fija requerimientos esenciales relativos al crédito sobre ella— que durante el primer mes de cada año calendario los establecimientos financieros remitan a sus deudores de créditos individuales hipotecarios para vivienda una información clara y comprensible, que incluya como mínimo una proyección de lo que serán los intereses por pagar en el período anual y los que se cobrarán en cada cuota mensual, todo de conformidad con las instrucciones que anualmente imparta la Superintendencia Bancaria.

Se deduce de lo dicho que, a partir de la disposición en comento, ha debido desaparecer el fenómeno de la ignorancia generalizada entre los usuarios en torno al desenvolvimiento de sus relaciones financieras con la entidad crediticia y respecto al estado actual de sus

obligaciones. En buena parte, la crisis del sistema UPAC y las dificultades para el afianzamiento del nuevo esquema de financiación de vivienda han obedecido a la desinformación del público, y en particular de los deudores, sobre la normatividad en vigor y en relación con la forma como en cada caso se liquidan y discriminan los distintos pagos incluidos en las cuotas periódicas que tienen a su cargo.” (C. Const., Sent. C-955, jul. 26/2000. M.P. José Gregorio Hernández Galindo).

## ¿Qué cláusulas están prohibidas en los documentos que contienen los créditos de vivienda y sus garantías?

[§ 128] Está prohibida la inclusión de cláusulas con las cuales se pretenda impedir o sancionar el prepago total o parcial de las obligaciones, trasladar al deudor los gastos causados por la cobranza realizada antes de la presentación de la demanda, fijar intereses por encima de los topes máximos legales, facultar a los establecimientos de crédito para realizar modificaciones unilaterales a las condiciones del contrato, utilizar sistemas de amortización no aprobados por la Superintendencia Financiera, establecer la indivisibilidad de las obligaciones derivadas de tales contratos, e impedir la cesión del crédito de vivienda cuando así lo desee el deudor (Superfinanciera, Circ. Externa 85/2000) (§ 367).

# Condiciones

## ¿Qué condiciones debe cumplir un crédito de vivienda?

[§ 129] De acuerdo con la ley, todo crédito de vivienda debe cumplir las siguientes condiciones:

1. Debe estar destinado a la compra de vivienda nueva o usada o a la construcción de vivienda individual.

2. Su tasa de interés remuneratoria debe ser fija durante la vigencia del crédito, se debe

calcular sobre la UVR y cobrar en forma vencida, no puede capitalizarse, y debe expresarse en términos efectivos anuales.

3. El plazo para su amortización debe estar entre los cinco (5) años y los treinta (30) años.

4. Debe estar garantizado con hipoteca de primer grado constituida sobre la vivienda financiada.

5. Se deben respetar los límites al porcentaje máximo de financiación y a la primera cuota del

crédito previstos en el Decreto 145 de 2000, modificado por el Decreto 3760 de 2008.

6. Sólo puede tener un sistema de amortización aprobado por la Superintendencia Financiera.

7. Puede prepagarse total o parcialmente en cualquier momento sin penalidad alguna.

8. El establecimiento de crédito debe estudiar la viabilidad de su pago por parte del deudor.

9. El inmueble financiado debe estar asegurado contra los riesgos de incendio y terremoto, tal como lo establece el Decreto 145 de 2000 (§ 353).

Los créditos para financiar proyectos de construcción de vivienda deben cumplir con las condiciones señaladas en los numerales 2º y 4º anteriores, y su desembolso se puede realizar en la forma prevista para los créditos individuales para la financiación de vivienda (L. 546/99, arts. 17 y 25) (§ 339).

Sin perjuicio de lo señalado, de acuerdo con el Decreto 145 de 2000, modificado por el Decreto 3760 de 2008, deben considerarse como créditos de vivienda, los otorgados por los establecimientos de crédito a personas naturales para financiar la reparación, remodelación, subdivisión o mejoramiento de una vivienda usada.

**[§ 130] JURISPRUDENCIA.—Condiciones especiales del crédito de vivienda buscan materializar el derecho a una vivienda digna.** “(...) Por donde la generación de condiciones de vida digna precisa de una decidida intervención estatal en materias tales como salud, educación, trabajo, seguridad social, servicios públicos domiciliarios, ambiente, cultura, y por supuesto, vivienda. Condiciones que en lo atinente a vivienda digna ameritan la adopción de reglas

*tendientes a propiciar relaciones jurídico-económicas que salvaguarden los legítimos intereses de los extremos vinculados a los procesos de adquisición y conservación de vivienda, de suerte que al amparo de la democratización del crédito las entidades financieras se vean también correspondidas mediante tasas de retorno —razonables y proporcionadas— acordes con su viabilidad empresarial dentro del mercado de libre concurrencia que acoge la Constitución. Lo cual adquiere especial significación si se considera que, dentro de las varias opciones, la función social de la propiedad puede alcanzarse también a través de la libertad de empresa con sentido social; y aunque resulta obvio constatar que no puede haber beneficio social sin viabilidad empresarial, propio es reconocer que ante la posición dominante que ordinariamente ejerce el sector financiero sobre sus deudores hipotecarios, se impone el señalamiento y observancia de ineludibles reglas democratizadoras del crédito para vivienda, tal como lo ordena la Constitución Política y lo sostiene esta corporación en enunciados como el siguiente:*

*“En los referidos préstamos debe garantizarse la democratización del crédito, ello significa que las posibilidades de financiación, en particular cuando se trata del ejercicio del derecho constitucional a la adquisición de una vivienda digna deben estar al alcance de todas las personas, aun las de escasos recursos. Por lo tanto, las condiciones demasiado onerosas de los préstamos, los sistemas de financiación que hacen impagables los créditos, las altas cuotas, el cobro de intereses de usura, exentos de control o por encima de la razonable remuneración del prestamista, la capitalización de los mismos, entre otros aspectos, quebrantan de manera protuberante la Constitución Política y deben ser rechazados, por lo cual ninguna disposición de la ley que se examina puede ser interpretada ni aplicada de suerte que facilite estas prácticas u obstaculice el legítimo acceso de las personas al crédito o al pago de sus obligaciones”.* (C. Const., Sent. C-1107, oct. 24/2001. M.P. Jaime Araújo Rentería).

# Tasa de interés remuneratoria

## ¿Qué son los intereses?

[§ 131] Los intereses constituyen la remuneración que obtiene el acreedor por otorgar un préstamo.

## ¿Qué diferencia existe entre la variación de la UVR y los intereses?

[§ 132] Con la variación de la UVR (corrección monetaria) sólo se compensa al acreedor por la pérdida de poder adquisitivo del dinero otorgado en préstamo, por efecto de la inflación, mientras que los intereses constituyen la remuneración que obtiene el acreedor por el crédito otorgado, en la cual están incluidos, además de la ganancia o utilidad, los costos administrativos y operacionales en que incurre por el otorgamiento del crédito.

[§ 133] JURISPRUDENCIA.—**Corrección monetaria e intereses son compatibles.** “(...)Esta corrección monetaria es entonces la operación en cuya virtud una determinada cantidad de dinero prestada por los intermediarios o recibida por ellos en depósito, tiende a mantener su poder adquisitivo a través del tiempo, para contrarrestar los efectos nocivos del fenómeno inflacionario que ha sido constante en el país en las últimas tres décadas. A su turno, las tasas de interés fijadas, las cuales, a diferencia de otros sistemas financieros, operan sobre el valor del dinero actualizado por obra de la corrección monetaria, tienen por objeto reconocer una rentabilidad para los capitales colocados y captados por este sistema, siempre bajo el supuesto que esos capitales han de conservar, por lo menos en parte, su contenido de valor económico original mientras los conserven los deudores, mediante un reajuste periódico que en modo alguno puede confundirse con la aludida retribución que, a título de intereses, tienen derecho a percibir los acreedores.” (CSJ., Cas. Civil. Rad. 4256, sep. 18/95. M.P. Carlos Esteban Jaramillo Schloss).

## ¿Qué clases de intereses se pueden cobrar?

[§ 134] La ley permite que en los créditos de vivienda se cobren intereses remuneratorios, es

decir, aquellos que se causan durante el plazo otorgado al deudor para pagarlo.

Así mismo, permite que se pacte el cobro de intereses de mora en los eventos en que el deudor no pague oportunamente las cuotas del crédito. Dicho pacto debe ser específico o de lo contrario los mismos no se pueden cobrar (L. 546/99, arts. 17 y 19) (§ 339).

[§ 135] JURISPRUDENCIA.—**Los intereses legales, incluyen los remuneratorios y los moratorios del Código de Comercio.** “Y es que cumple precisar ahora, muy sucintamente, que en la legislación colombiana, por “intereses legales”, no se entienden sola y privativamente, los calificados como tales por el Código Civil en sus artículos 1617 y 2232, sino cualesquiera otro que, en línea de principio, establezca la Ley con análogo propósito. Así, en el caso del Código de Comercio, son varias las disposiciones que expressis verbis se refieren al concepto de intereses legales mercantiles, como ocurre con el artículo 1163, norma según la cual, “salvo pacto expreso en contrario, el mutuario deberá pagar al mutuante los **intereses legales comerciales** ...”; o con el artículo 885 ibídem, en cuya virtud todo comerciante podrá exigir **intereses legales comerciales** de los suministros o ventas que haga al fiado ...”; o con el artículo 1251, que regula lo atinente al remanente que pudiera quedar una vez clausurado el contrato de cuenta corriente, pues de conformidad con la citada disposición, “el saldo, aunque sea llevado a una cuenta nueva, causará los intereses pactados y, en su defecto, los **legales comerciales**”, o con el artículo 942, a cuyo tenor, “en caso de resolución de una compraventa por incumplimiento del vendedor, el comprador tendrá derecho a que se le pague el **interés legal comercial** sobre la parte pagada del precio...”.

En estos términos, resulta por entero entendible que un sector de la doctrina nacional -desde la perspectiva indicada- haya sostenido sin más, que los intereses legales “son aquellos cuya tasa aparece determinada por la ley”; y que, en asuntos civiles “se fija la tasa en un 6% anual”, mientras que, “en materia mercantil se equipara el interés legal con el interés bancario corriente, según lo dispone el artículo 884”, criterio que también corre parejo con el acogido recientemente por esta Corporación, cuando se precisó que, con relación a

los intereses “**legales comerciales** ... queda excluida la posibilidad de acudir a un tipo de interés distinto al bancario corriente, ... **pues ese es el tipo de interés que para los negocios mercantiles establece el artículo 884 del Código de Comercio**” (Sent. sep. 24/2000, Exp. 5876), norma ésta a la que, justamente, se aludió en la demanda, por lo demás, en forma expresa.

Fluye, entonces, de lo anotado, que si en un caso judicial concreto se imploran “intereses legales” derivados de obligaciones relacionadas con asuntos mercantiles, lo que ocurre v. gr., cuando, como en el asunto sub lite, se reclaman réditos de capital en materia cambiaria, no puede menos que entenderse que los “intereses legales” así pedidos -con independencia de su causación o procedencia en cada evento específico-, no son otros que los consagrados en el artículo 884 del Código de Comercio como réditos remuneratorios; o moratorios o ambos, según las circunstancias, los que difieren de los previstos en los artículos 1617 y 2232 del Código Civil, según lo explicitó igualmente esta Sala en su sentencia, ya citada, de septiembre 24 de 2001, Exp. 5876”. (CSJ., Cas. Civil, Sent. jul. 15/2002. Exp. 6972. M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo).

[§ 136] JURISPRUDENCIA.—**Diferencias entre intereses remuneratorios e intereses moratorios.** “Por interés, se entiende, la contraprestación por el uso o disfrute de cosa de género y la retribución, rédito, ganancia, rendimiento, provecho o porción equivalente prorratea temporis en dinero del valor del bien cuya restitución o pago se debe a futuro (intereses remuneratorios) y la indemnización o sanción impuesta en virtud del incumplimiento de la prestación (intereses moratorios), esto es, la “utilidad o beneficio renovable que rinde un capital”, “provecho, utilidad, ganancia”, “valor que en sí tiene una cosa” (Diccionario de la Real Academia Española), “precio por el uso del dinero” (T. P., Fitch, Dictionary Of Banking Terms, Barron’s, New York, 1990, p. 317), “la renta, utilidad o beneficio que rinde algún dinero, en virtud del contrato o por disposición legal”, “el beneficio o la cantidad que el acreedor percibe del deudor además del importe de la deuda” (J. Escriche, Diccionario razonado de legislación y jurisprudencia, Librería de la Ciudad de Ch. Bouret, París, 1931), los frutos civiles (C.C., art. 717), la sanción, pena, reparación o indemnización por la mora (C.C., art. 1608).

En las obligaciones dinerarias, cuyo objeto in obligatione e in solutione, es el pago de una cantidad de dinero, interés, es el precio por el uso del dinero durante todo el término de su disfrute o, la pena por la mora, expresado siempre en una parte de su valor, ya por disposición legal, ora negocial hasta el límite normativo tarifado, suscitándose la inquietud concerniente a la generación de intereses sobre intereses, rectius, anatocismo (...), proscrito desde el derecho romano (...).

b) **Los intereses remuneratorios retribuyen, reditúan o compensan el costo del dinero, el capital prestado** en tanto se restituye al acreedor o el precio debido del bien o servicio mientras se le paga durante el tiempo en el cual no lo tiene a disposición, el beneficio, ventaja o provecho del deudor por tal virtud y el riesgo creditoris de incumplimiento o insolvencia deuditoria. Por su naturaleza y función, requieren estipulación negocial (accidentalita negotia) o precepto legal (naturalita negotia), **son extraños a la mora e incompatibles con los intereses moratorios, pues se causan y deben durante el plazo o tiempo existente entre la constitución de la obligación y el día del pago o restitución del capital, son exigibles y deben pagarse en las oportunidades acordadas en el título obligacional o, en su defecto, en la ley, esto es, con anterioridad a la misma.**

c) **Los intereses moratorios, tienen un carácter eminentemente punitivo y resarcitorio**, representan la indemnización de perjuicios por la mora, la presuponen, se causan ex legge desde esta, sin ser menester pacto alguno —excepto en los prestamos de vivienda a largo plazo en los cuales no se presumen y requieren pacto expreso, L. 546/99, art. 19— ni probanza del daño presumido iuris et de iure (C.C., art. 1617 [2]), son exigibles con la obligación principal y deben mientras perdure, sancionar el incumplimiento del deudor y cumplen función compensatoria del daño causado al acreedor mediante la fijación de una tasa tarifada por el legislador, la cual, si bien no es simétrica con la magnitud del daño, se establece en consideración a este y no impide optar por la indemnización ordinaria de perjuicios ni reclamar el daño suplementario o adicional, acreditando su existencia y cuantía, con sujeción a las reglas generales. **A partir de la mora respecto de idéntico período y la misma obligación, estos intereses no son acumulables ni pueden cobrarse de manera simultánea con los remuneratorios, con excepción de los causados y debidos con anterioridad.** Producida la mora de la obligación principal sus efectos se extienden a la prestación de pagar intereses mientras no se cumpla lo debido.

d) Unos y otros se devengan pro rata temporis en proporción al plazo o tiempo y al capital, están sujetos a topes máximos normativos o tasas legales imperativas no susceptibles de sobrepasar, pudiéndose, sin embargo, estipular una tasa inferior.

e) **Las partes, en ejercicio de la autonomía privada dispositiva, libertad contractual o de contratación, pueden acordar la tasa de interés remuneratorio y moratorio.** Con todo, esta facultad está sujeta a limitaciones o restricciones normativas imperativas y no puede ejercerse ad libitum (...).

f) En lo relativo a los factores de cálculo de la tasa del interés comercial, sea remuneratorio (“bancario corriente”), sea moratorio (“una y media veces del bancario corriente”), en el estado actual, las fórmulas metodológicas contienen el costo puro del dinero, el riesgo de la operación y la depreciación monetaria o inflación, **por lo cual, el interés remuneratorio comercial sirve al designio simultáneo de retribuir el capital debido a título de préstamo o precio de un bien o servicio, el riesgo de la operación y la desvalorización de la moneda y, el interés moratorio comercial, al propósito convergente de sancionar la mora del deudor, reparar los perjuicios derivados de esta y mantener el poder adquisitivo del dinero, esto es, “incluye por principio el resarcimiento inherente a la pérdida del poder adquisitivo del dinero”** (Cas. Civil, mayo 30/96, CCXL, Nº 2479, primer semestre 1996, 707; nov. 19/2001), por lo cual, no obstante la absoluta y elemental distinción entre los intereses y la corrección monetaria —que tampoco es del caso examinar en el sub lite y que de ninguna manera constituye daño, perjuicio resarcible, daño emergente, lucro cesante, ni se asimila siquiera por aproximación a estos conceptos, a la mora o a los intereses remuneratorios o moratorios y en rigor se sustenta en la simetría, equilibrio, paridad y plenitud prestacional— **“(…) cuando el pago, a manera de segmento cuantitativo, involucra el reconocimiento de intereses legales comerciales, no pueden los jueces, con prescindencia de toda consideración especial, ordenar igualmente el ajuste monetario de la suma adeudada, específicamente cuando los réditos que el deudor debe reconocer son de naturaleza comercial, puesto que, sean ellos remuneratorios o moratorios, el interés bancario corriente que sirve de base para su cuantificación (...), ya comprende, per se, la aludida corrección”** (Cas. Civil, nov. 19/2001, Exp. 6094), o sea, la tasa de interés nominal comprende el costo del dinero, el riesgo de la operación y el índice de depreciación monetaria o inflación, esto es, no pueden acumularse en cuanto el

cálculo de la tasa la contiene y no porque de suyo sean incompatibles, a diferencia de la tasa de interés real o interés puro, técnico o compensatorio del costo, precio o uso del dinero como el interés legal civil (C.C., art. 1617, num. 1º, inc. 2º; art. 2232, inc. 2º), que al no contener en su fórmula de cálculo la depreciación monetaria es acumulable con esta, o sea, “nada obsta para que se disponga que el pago se realice incluyendo, además de dichos réditos, la corrección monetaria, pues en este evento la tasa en cuestión únicamente refleja el precio adeudado por el uso del dinero, sin miramiento a su poder adquisitivo” (Cas. Civil, nov. 19/2001, Exp. 6094; C.E., Sala de lo Contencioso Administrativo, Sec. 3ª, sents. mar. 7/80, Exp. 5322; ago. 6/87, Exp. 3886; mayo 10/2001, Exp. 12719; mayo 17/2001, Exp. 13635; mar. 7/2002, Exp. 25000-23-26-000-1995-1425-01 [17785]).” (CSJ, Cas. Civil, Sent. ago. 27/2008. Exp. 11001-3103-022-1997-14171-01. M.P. William Namén Vargas).

## ¿Existen topes legales para el cobro de intereses remuneratorios en los créditos de vivienda en pesos y en UVR?

[§ 137] Sí. En relación con los intereses remuneratorios la Corte Constitucional mediante Sentencia C-955 de 2000 estableció que la Junta Directiva del Banco de la República, como autoridad monetaria y crediticia, debe fijar la tasa máxima de interés remuneratorio que pueden cobrar las entidades que financian este tipo de créditos.

[§ 138] JURISPRUDENCIA.—**Banco de la República fija la tasa máxima de interés remuneratorio.** “(…). Entonces, esas tasas y condiciones contractuales son intervenidas por el Estado; están sujetas a la fijación de topes por la Junta Directiva del Banco de la República, que a su turno está obligada a establecerlos y a impedir desbordamientos o alzas desmedidas que rompan el equilibrio financiero y la estabilidad de los deudores en la ejecución y cumplimiento de sus obligaciones. En otros términos, no son tasas que puedan comportarse como las demás, según las leyes del mercado, sino que en ellas deben intervenir las autoridades monetarias y crediticias, tal como lo exigen las normas constitucionales vigentes y, aparte de este fallo, las sentencias C-481 del 7 de julio de 1999 y 208 del 1º de marzo de 2000, proferidas por esta Corte, que son obligatorias para el Estado y para

los particulares (D. 2067/91)". (C. Const., Sent. C-955, jul. 26/2000. M.P. José Gregorio Hernández Galindo).

## ¿Qué características tiene la tasa de interés de los créditos de vivienda en pesos y en UVR?

[§ 139] La tasa de interés de los créditos de vivienda individuales a largo plazo debe tener las siguientes características:

- Debe ser fija durante la vigencia del crédito.
- Tratándose de créditos en UVR se debe calcular sobre el saldo en UVR.
- Se debe cobrar en forma vencida.
- No puede capitalizarse.
- Debe expresarse en términos efectivos anuales.
- Está controlada, es decir, que existe una tasa máxima establecida por la Junta Directiva del Banco de la República, la cual debe ser inferior a la menor de todas las tasas reales que se estén cobrando en el sistema financiero, según certificación de la Superintendencia Financiera, tal como lo ordenó la Corte Constitucional mediante Sentencia C-955 de 2000. Para tales efectos se deben tener en cuenta las tasas ofrecidas en igualdad de condiciones a todas las personas que correspondan a las que se cobren en el giro habitual de sus negocios y no a las tasas que se otorguen de manera excepcional para determinados clientes (L. 546/99, art. 17, num. 2º) (§ 339).

[§ 140] JURISPRUDENCIA.—**Las tasas de interés para crédito de vivienda deben ser las menores del mercado.** "En todo caso, las tasas aplicables a vivienda —se repite— serán las menores del mercado.

La interpretación que se prohija no admite la comparación del crédito de vivienda con otros créditos que puedan considerarse similares a éstos, pues la financiación de vivienda, por su protección constitucional y su finalidad social, debe estar sujeta a reglas especiales que signifiquen una sustancial diferencia, en las tasas de interés, respecto de todos los demás créditos.

La tasa, así fijada por el Banco de la República, previa certificación de la Superintendencia Bancaria, de

manera inmediata a la comunicación de esta sentencia, será obligatoria para los futuros créditos y también para los vigentes, que si pactaron tasas superiores, deben de inmediato reducirse a la tasa máxima que la Junta Directiva del Banco Emisor fije, con la necesaria repercusión en el monto de las cuotas futuras, todas las cuales estarán regidas por la norma en el sentido de que, ya disminuida la tasa de interés, permanecerá fija durante toda la vigencia del crédito, a no ser que las partes acuerden reducirla". (C. Const., Sent. C-955, jul. 26/2000. M.P. José Gregorio Hernández Galindo).

## ¿Qué significa que la tasa de interés sea fija?

[§ 141] Significa que la tasa pactada al momento del otorgamiento del crédito no se puede variar durante la vigencia de la obligación. Ahora bien, es de resaltar que para los créditos en UVRs, la existencia de una tasa de interés fija no implica que el monto a pagar en pesos sea siempre el mismo, puesto que el crédito se encuentra sujeto a la fluctuación de la UVR. No obstante lo anterior, la reducción de la tasa es posible por acuerdo entre las partes (L. 546/99, art. 17, num. 2º) (§ 339).

[§ 142] JURISPRUDENCIA.—**La tasa de interés debe ser fija, pero se puede reducir por acuerdo de las partes.** "En lo referente a cada uno de los criterios enunciados en el artículo 17 acusado, se tiene lo siguiente:

a) Se aviene a la Constitución el señalado en el numeral 1º del artículo 17, que exige que los créditos de los que se trata deben estar destinados a la compra de vivienda nueva o usada o a la construcción de vivienda individual. Tal es el objeto de la ley, y al delimitar su ámbito, circunscribiéndolo a vivienda, el legislador define el marco que traza, de acuerdo con los artículos 51, 150 —numeral 19, literal d)— y 335 de la Constitución Política.

b) El numeral 2º exige expresamente a tales créditos: "Tener una tasa de interés remuneratoria, calculada sobre la 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 y deberán expresarse única y exclusivamente en términos de tasa anual efectiva".

Que los créditos tengan una tasa de interés remuneratoria no contraviene la Constitución, pues es lícito que el prestamista obtenga un rendimiento. Pero



esta Corte estima que sí resulta abiertamente opuesto a la Carta Política que esa tasa de interés no tenga límite alguno y que en ella se vuelvan a incluir los puntos del aumento de la inflación.

En efecto, en lo que hace al primer aspecto, debe insistir la Corte en que, por ser el del acceso a la vivienda digna un derecho de rango constitucional que el Estado debe hacer efectivo (C.P., art. 51), y por haberse establecido como objetivo prevalente en la Constitución de 1991 la democratización del crédito (C.P., art. 335), según los lineamientos del Estado social de derecho (C.P., art. 1º), las tasas de interés aplicables a los créditos de vivienda deben ser intervenidas por el Estado; no pueden ser pactadas por los contratantes en un plano de absoluta autonomía por cuanto su determinación según las fluctuaciones del mercado hace posible que las instituciones financieras, prevalidas de su posición dominante, impongan a sus deudores tasas y márgenes de intermediación excesivamente altos, haciendo nugatorios sus derechos constitucionales a la vivienda y al crédito, y que se produzca un traslado patrimonial a favor de tales entidades que implique la ruptura del equilibrio que debe existir en esas relaciones contractuales, y por el cual deben velar las autoridades competentes". (C. Const., Sent. C-955, jul. 26/2000. M.P. José Gregorio Hernández Galindo).

### **¿Cuál es la tasa máxima de interés que pueden cobrar las entidades financieras en los créditos de vivienda en pesos y en UVR?**

[§ 143] La Junta Directiva del Banco de la República, a través de distintas resoluciones ha establecido la tasa de interés remuneratorio de los créditos de vivienda individual a largo plazo, de los créditos para financiar proyectos de construcción y del leasing habitacional destinado a vivienda familiar. En la última de sus resoluciones, la 8 de 2006, dispuso que en los créditos denominados en UVR, la tasa de interés remuneratoria no puede ser superior a 12.7 puntos porcentuales efectivos anuales pagaderos mes vencido sobre la UVR (que corresponde al 12.0157% nominal anual) (§ 362). Cuando los créditos señalados se encuentren denominados en moneda legal, estableció que la tasa de interés remuneratorio no podrá exceder de 12.7 puntos porcentuales efectivos anuales, adicionados con la variación de la UVR de los últimos 12 meses vigente al perfeccionamiento del contrato.

Para créditos destinados a financiar la construcción, mejoramiento y adquisición de vivienda de interés social, la Junta Directiva del Banco de la República dispuso que dicha tasa no puede ser superior a 11 puntos efectivos porcentuales anuales adicionales a la UVR (§ 362). Si el crédito de vivienda de interés social se halla denominado en pesos, dicha tasa no podrá exceder de 11 puntos porcentuales, adicionados con la variación de la UVR de los últimos 12 meses vigente al perfeccionamiento del contrato. Estos límites aplican igualmente cuando se trate de operaciones de leasing habitacional para la adquisición de vivienda familiar.

[§ 144] JURISPRUDENCIA.—**Tasa máxima de interés para créditos de vivienda es fijada por el Banco de la República.** "Ahora bien, como en esta sentencia se define que la tasa de interés remuneratorio no puede quedar descontrolada ni sujeta a las variables propias del mercado, y las de intermediación de vivienda vienen siendo las más altas, deben reducirse significativamente por la Junta Directiva del Banco de la República para hacer posible la realización del derecho a una vivienda digna (C.P., art. 51) y para que sea verdadera la democratización del crédito (C.P., art. 335). Entonces, la junta, en su condición de autoridad monetaria y crediticia, mediante acto motivado en que se justifique su decisión, deberá fijar la tasa máxima de interés remuneratorio que se puede cobrar por las entidades financieras en este tipo de créditos. Ella, a su turno, será siempre inferior a la menor de todas las tasas reales que se estén cobrando en el sistema financiero, según certificación de la Superintendencia Bancaria, sin consultar factores distintos de los puntos de dichas tasas, e independientemente del objeto de cada crédito, y a la tasa menor se le deberá descontar la inflación para que no se cobre doblemente.

Se trata, no de porcentajes ocasionales o eventuales cobrados en casos de excepción por ciertas entidades financieras, sino de tasas ofrecidas en igualdad de condiciones a todas las personas y aplicables normalmente a los créditos que otorgan en el giro habitual de sus negocios". (C. Const., Sent. C-955, jul. 26/2000. M.P. José Gregorio Hernández Galindo).

### **¿En qué consiste la capitalización de intereses?**

[§ 145] En pactar desde el inicio de la obligación que los intereses remuneratorios no se

paguen en la fecha de su causación sino con posterioridad, permitiendo que desde dicha fecha se adicionen al capital, de manera tal que en adelante se liquiden los intereses sobre este nuevo capital (D. 1454/89; EOSF art. 121, num. 3º) (§ 335, 347).

## ¿Existe capitalización de intereses en los créditos de vivienda?

[§ 146] No. Por expresa disposición de la ley en los créditos de vivienda no se puede pactar la capitalización de intereses. En consecuencia, los sistemas de amortización aprobados por la Superintendencia Bancaria hoy Superintendencia Financiera, prevén que siempre se paguen, con la cuota mensual, todos los intereses que se causen (L. 546/99, art. 17, num. 2º) (§ 339).

**NOTA:** Mediante Sentencia C-747 de 1999, se declaró "la inexecutable del numeral tercero del artículo 121 del Decreto-Ley 663 de 1993, así como la de la expresión "que contemplen la capitalización de intereses" contenida en el numeral primero de la norma en mención únicamente en cuanto a los créditos para la financiación de vivienda a largo plazo, inexecutable cuyos efectos se difieren hasta el 20 de junio del año 2000, como fecha límite para que el Congreso expida la ley marco correspondiente", por lo que posteriormente se expidió la Ley 546 de 1999, en donde expresamente queda prohibida la capitalización de intereses en los créditos de vivienda.

## Si no hay capitalización de intereses en los créditos de vivienda en UVR, ¿por qué aumenta su saldo en pesos?

[§ 147] El saldo en pesos de los créditos de vivienda en UVR aumenta, en su primera etapa, porque no se paga totalmente la corrección monetaria correspondiente a cada cuota y no porque se capitalicen intereses.

Ahora bien, el valor de corrección monetaria que se deja de pagar en cada cuota será mayor o menor dependiendo del sistema de amortización

escogido, razón por la cual en algunos sistemas el saldo crece más que en otros.

Con todo, si el deudor así lo desea, puede pagar en cada cuota el valor total de la corrección monetaria, con lo cual el saldo del crédito se reducirá, tal como lo estableció la Corte Constitucional en Sentencia C-955 de 2000.

[§ 148] JURISPRUDENCIA.—*El deudor puede solicitar que en las cuotas mensuales se vaya pagando la corrección por inflación a medida que se cause. "El numeral 2º, objeto de consideración, manifiesta que la tasa de interés remuneratorio será "calculada sobre la UVR".*

*Esta parte de la disposición es executable siempre y cuando se entienda que lo que debe ser objeto de actualización son los saldos insolutos, a medida que se paguen las cuotas por el deudor, amortizando en ellas desde el principio a capital, como en esta sentencia se prevé.*

*Por otra parte, en las cuotas mensuales, si así lo quiere el deudor, se irá pagando la corrección por inflación a medida que se cause, evitando así que se lleve al capital. Para el efecto, el deudor puede dirigirse a la entidad financiera y solicitarle que le cotice en las facturas correspondientes los ajustes por inflación en la medida en que se van causando. Y puede, desde luego, modificar estas instrucciones en la oportunidad anual que para pedir reestructuración de su crédito contempla el artículo 20 de la ley acusada.*

*En caso de que el deudor no lo exprese así, los saldos ajustados por la inflación incluirán la corrección ya causada pero no pagada en las cuotas". (C. Const., Sent. C-955, jul. 26/2000. M.P. José Gregorio Hernández Galindo).*

# Viabilidad de pago del crédito

## ¿Cómo se estudia la viabilidad de pago de un crédito de vivienda?

[§ 149] La ley ha establecido como requisito para el otorgamiento de un crédito de vivienda, que la entidad financiera obtenga y analice la información correspondiente al respectivo deudor y a la garantía, con base en una metodología técnicamente idónea que le permita proyectar la evolución previsible tanto del precio del inmueble, como de los ingresos del deudor, de manera que razonablemente pueda concluir que el crédito durante toda su vida, podrá ser puntualmente atendido y estará suficientemente garantizado (L. 546/99, art. 17, num. 9º) (§ 339).

[§ 150] JURISPRUDENCIA.—*La deuda debe ser inferior al valor de la unidad de habitación. "El numeral 5º del artículo 17 no viola la Constitución cuando exige que los préstamos para vivienda no excedan el porcentaje que, de manera general establezca el Gobierno Nacional sobre el valor de la respectiva unidad de habitación, sin perjuicio de las normas previstas para la financiación de vivienda de interés social subsidiable.*

*En primer lugar, la ley traza un marco con arreglo al artículo 150, numeral 19, literal d), de la Constitución, al que debe sujetarse el ejecutivo para concretar la relación que debe existir entre lo que se presta y el valor de la vivienda financiada con el crédito. La norma es al respecto suficientemente general, pero plasma un principio indispensable para la razonabilidad del sistema, ya que impide que las personas contraigan obligaciones muy superiores a su verdadera capacidad de pago y que financien la adquisición del bien por la totalidad de su valor, comprometiendo todos los recursos individuales y familiares en el mismo objeto y precipitando situaciones de futura imposibilidad de cumplimiento de la obligación que se contrae.*

*Por otro lado, el criterio que señala el legislador estimula el ahorro previo de la persona o de la familia y permite que la contratación del crédito se haga por una suma inferior, asegurando así la viabilidad del pago.*

*Como la propia norma lo advierte, el principio contemplado en el numeral que se estudia debe aplicarse sin perjuicio de las normas previstas para la financiación de vivienda de interés social subsidiable".*

(C. Const., Sent. C-955, jul. 26/2000. M.P. José Gregorio Hernández Galindo).

## ¿Cuáles son los parámetros mínimos establecidos por la Superintendencia Financiera a tener en cuenta para efectos de evaluar la viabilidad del pago oportuno de un crédito de vivienda?

[§ 151] Los parámetros establecidos por la Superintendencia Financiera (antes llamada Superintendencia Bancaria), que se deben tener en cuenta para evaluar la viabilidad del pago oportuno de un crédito de vivienda son:

- La capacidad de pago del deudor. Al respecto deben evaluarse los ingresos y egresos del deudor.
- La solvencia del deudor.
- El cumplimiento actual y pasado de las obligaciones del deudor.
- El número de veces que el crédito ha sido reestructurado y la clase de reestructuración efectuada, en la medida en que entre más reestructuraciones haya tenido un crédito, mayor puede ser el riesgo de no pago del mismo.
- Los riesgos a los que podrían estar expuestos los ingresos del deudor.
- El aumento de las cuotas por efecto de la inflación, por ejemplo.
- La garantía hipotecaria (Superfinanciera, Circ. Externa 11/2002).

## ¿A quién debe reportarse ante las centrales de riesgo cuando se presenta el incumplimiento en el pago de un crédito para adquisición de vivienda o de un contrato de leasing habitacional para vivienda?

[§ 152] En caso de incumplimiento en el pago de un crédito para adquisición de vivienda o de un leasing habitacional para vivienda el

acreedor financiero debe reportar ante las centrales de riesgo a los deudores hipotecarios, es decir, a aquellas personas que hayan suscrito los documentos de deuda o pagarés.

[§ 153] JURISPRUDENCIA.—**La regulación de los reportes a centrales de riesgo debe estar contemplada en una Ley Estatutaria.** “Como bien afirma el Ministerio Público, la expresión demandada no se refiere a asuntos propios de una ley estatutaria y de ella tampoco se desprende una facultad general para que el gobierno regule por vía de reglamentaciones administrativas los derechos fundamentales de los usuarios del leasing financiero, menos aún para que desarrolle aspectos esenciales del hábeas data (como la caducidad del dato, la actualización o rectificación de información, etc.), sobre los cuales la Corte ya ha reiterado que existe reserva de ley estatutaria. Por tanto, no le asiste razón al demandante cuando afirma que la materia que corresponde reglamentar al gobierno es de aquellas que requieren desarrollo a través de una ley estatutaria (C.P., art. 152), pues la misma tiene un alcance preciso y limitado (medidas de protección a usuarios y locatarios), que no tiene que ver con aspectos cardinales de los derechos fundamentales”.

(C. Const., Sent. C-894, nov. 1/2006. M.P. Álvaro Tafur Galvis).

**NOTA:** En el año 2008, el Congreso de la República expidió la Ley Estatutaria 1266 de 2008, “Por la cual se dictan las disposiciones generales del hábeas data y se regula el manejo de la información contenida en bases de datos personales, en especial la financiera, crediticia, comercial, de servicios y la proveniente de terceros países y se dictan otras disposiciones”.

## ¿Quién tendrá la condición de demandado en un proceso judicial ante el incumplimiento en el pago de un crédito para adquisición de vivienda garantizado con hipoteca sobre el inmueble financiado?

[§ 154] De acuerdo con el Código de Procedimiento Civil colombiano, en los procesos ejecutivos hipotecarios, la demanda debe dirigirse contra el actual propietario del inmueble (CPC., art. 554). No obstante, podría existir un proceso ejecutivo mixto en donde se demande al actual propietario del inmueble e igualmente al deudor del crédito.

# Prepagos del crédito

## ¿En qué consiste el prepago de un crédito?

[§ 155] Consiste en pagar la totalidad o parte de un crédito de manera anticipada, es decir antes del vencimiento del plazo acordado para ello (L. 546/99, art. 17, num. 8º) (§ 339).

## ¿Es posible prepagar un crédito de vivienda?

[§ 156] Sí. En cualquier momento puede pagarse total o parcialmente un crédito de vivienda, antes de la fecha acordada, sin que por ello el deudor deba pagar multa o sanción alguna

(L. 546/99, art. 17, num. 8º, Circular Básica Jurídica, Tít. III, Cap. Cuarto, num. 4º) (§ 339).

[§ 157] JURISPRUDENCIA.—**Entidades no pueden sancionar el prepago parcial o total del crédito de vivienda.** “Dentro de las medidas, referidas al sistema especializado de financiación de vivienda individual la normatividad referida estableció que diversas entidades pueden otorgar créditos de vivienda “siempre que los sistemas de amortización no contemplen la capitalización de intereses, ni se impongan sanciones por prepagos totales o parciales” y adoptó la unidad de valor real —UVR—, la cual representa una “forma de contabilizar determinadas obligaciones contraídas con el sistema financiero para la construcción o adquisición de inmuebles destinados a vivienda, con el propósito de sostener en el tiempo el valor real de lo adeudado, librando así al acreedor de

las contingencias propias de la pérdida de poder adquisitivo de la moneda”.

Con el fin de implementar la UVR en los créditos individuales para vivienda, la Ley 546 de 1999 dispuso que estos estarían denominados exclusivamente en UVR —art. 17— y que las obligaciones contempladas en UPAC o en pesos serían expresadas en UVR dentro del plazo de tres meses siguientes a la vigencia de la ley —arts. 38 y 39—, en el contexto de un proceso de interlocución con las personas titulares de los créditos en aras de garantizar los derechos de aquellas y los principios constitucionales.

6. De otra parte, importa mencionar que la Ley 546 de 1999 confiere a quien es titular de un crédito de vivienda un rol activo mientras subsista la relación contractual con la entidad que otorgó el crédito. En este sentido, el artículo 17 permite al deudor de un crédito de vivienda solicitar la redenominación en moneda legal colombiana de las obligaciones establecidas en UPAC y dicha conversión debe garantizar que el sistema de amortización no contemple la capitalización de intereses, fije una tasa de interés durante todo el plazo y permita el prepago total o parcial de la deuda sin penalización alguna”. (C. Const., Sent. T-391, mayo 23/2006. M.P. Humberto Antonio Sierra Porto).

## ¿Qué sucede si se paga de manera anticipada sólo una parte del crédito?

[§ 158] Si el pago anticipado no cubre la totalidad del crédito, el deudor tendrá la posibilidad de elegir entre dos alternativas:

La primera consiste en la disminución de la cuota mensual sin alterar el plazo.

La segunda consiste en la disminución del plazo pactado, sin alterar el valor de la cuota mensual inicialmente pactada (L. 546/99, art. 17, num. 8º. Circular Básica Jurídica, Tít. III, Cap. Cuarto, num. 4º) (§ 339).

[§ 159] JURISPRUDENCIA.—**El deudor es quien decide en caso de prepagos parciales.** “(...) 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.

Esta regla no corresponde a nada distinto del cumplimiento de la Sentencia C-252 del 26 de mayo de 1998 (M.P. Carmenza Isaza Mejía) y del acatamiento al principio de la cosa juzgada constitucional (C.P., art. 243)”. (C. Const., Sent. C-955, jul. 26/2000. M.P. José Gregorio Hernández Galindo).

## Seguros

### ¿Qué seguros se deben tomar cuando se adquiere un crédito de vivienda?

[§ 160] Se deben tomar seguros que cubran los riesgos de incendio y terremoto a los que está expuesto el inmueble financiado, y los demás que exijan las instituciones financieras de acuerdo con sus políticas internas, como el seguro de vida de deudores (D. 145/2000, art. 1º) (§ 353).

### ¿Cuál es el valor asegurado en los seguros tomados en materia de crédito de vivienda?

[§ 161] El valor del seguro que protege contra los riesgos a los que se encuentra expuesta la vivienda financiada no puede ser

superior al valor de la parte destructible de la misma. En cuanto al seguro de vida del deudor, su valor debe ser igual al saldo insoluto del crédito (EOSF, art. 120, num. 2º) (§ 335).

### ¿Quién contrata los seguros?

[§ 162] Los deudores tienen libertad de contratar los seguros con la compañía de seguros que escojan, siempre que cumplan con la cobertura y demás condiciones exigidas en cada caso por el establecimiento de crédito.

No obstante lo anterior, el establecimiento de crédito puede contratar el seguro por cuenta del deudor. En este caso es obligación de la entidad financiera establecer procesos de contratación que permitan efectivamente la concurrencia de distintas aseguradoras para ofrecer el seguro respectivo (EOSF, art. 100, num. 2º) (§ 335).

## ¿Cómo puede conocer el deudor la tarifa aplicable por concepto de seguros?

[§ 163] En la factura de cobro o extracto del crédito, deberá aparecer, en forma separada, el valor en pesos de las primas de los seguros (EOSF, art. 100, num. 2º) (§ 335).

# Reestructuración de créditos

## ¿Qué es una reestructuración?

[§ 164] Es la modificación de una o varias de las condiciones originales del crédito, acordada entre el deudor y la entidad financiera, con el fin de facilitar al deudor el pago del crédito, cuando quiera que tenga dificultades reales o potenciales de pago (Circular Básica Jurídica, Tít. III, Cap. Cuarto, num. 12).

## ¿En qué momento es posible acordar una reestructuración?

[§ 165] En cualquier momento de la vida del crédito de vivienda, el establecimiento puede acordar con su deudor una reestructuración de éste, de acuerdo con el riesgo que en cada caso se tenga, para prevenir o superar situaciones que lleven al incumplimiento de la obligación. Adicionalmente y con base en la información que durante el primer mes de cada año calendario los establecimientos de crédito envían a sus deudores, el deudor puede solicitar al establecimiento de crédito respectivo, durante los dos primeros meses de cada año calendario, la reestructuración de su crédito para ajustar el plan de amortización a su verdadera capacidad de

pago (L. 546/99, art. 20. Circular Básica Jurídica, Tít. III, Cap. Cuarto, num. 12) (§ 339).

[§ 166] JURISPRUDENCIA.—**Reestructuración del crédito debe tener en cuenta preferencias del deudor sobre alguna línea de financiación existente.** “(...) La reestructuración deberá tener en cuenta criterios de favorabilidad y viabilidad del crédito, así como la situación económica actual del deudor. En todo caso, deberá atender a las preferencias del deudor sobre alguna de las líneas de financiación existentes o que se creen. En el caso en el que exista un desacuerdo irreconciliable entre la entidad financiera y el deudor corresponderá a la superintendencia financiera definir lo relativo a la reestructuración del crédito en estricta sujeción a los criterios mencionados y dentro de un plazo no superior a treinta (30) días, contados a partir de la solicitud presentada por cualquiera de las partes. En ningún caso podrá cobrarse intereses causados antes de definida la reestructuración del crédito. No será exigible la obligación financiera hasta tanto no termine el proceso de reestructuración.

*El hecho de que una tutela se encuentre en trámite o esta haya sido negada, no obsta para que el juez civil, de oficio, aplique lo establecido en el presente aparte”. (C. Const., Sent. SU-813, oct. 4/2007. M.P. Jaime Araújo Rentería).*

## Plazo y garantía

### ¿Qué plazo tienen los créditos de vivienda en pesos y en UVR?

[§ 167] Los créditos de vivienda sólo se pueden pactar con un plazo mínimo de cinco (5) años y máximo de treinta (30) años (L. 546/99, art. 17, num. 3º) (§ 339).

### ¿Qué garantía deben tener los créditos de vivienda en pesos y en UVR?

[§ 168] Deben estar garantizados con hipoteca en primer grado a favor del acreedor, constituida sobre el inmueble que se está financiando (L. 546/99, art. 17, num. 4º) (§ 339).

La hipoteca en primer grado es aquella que goza de preferencia frente a otras hipotecas constituidas con posterioridad.

[§ 169] JURISPRUDENCIA.—*Las condiciones legales para créditos de vivienda son amplias. “Según el artículo 17, que se refiere a las condiciones de los créditos de vivienda individual, el Gobierno Nacional las establecerá, de acuerdo con los criterios que en esa misma norma se enuncian.*

*Desde el punto de vista que se viene analizando, es decir, en cuanto, con las salvedades que más adelante se destacan, en el precepto se consagran pautas*

*generales, criterios y objetivos que deben ser observados por el gobierno, es constitucional, pues en efecto los términos en que ha sido concebido son lo suficientemente generales y amplios, como corresponde a las normas marco”. (C. Const., Sent. C-955, jul. 26/2000. M.P. José Gregorio Hernández Galindo).*

### ¿Qué beneficios trae la Ley de Vivienda en relación con los gastos notariales asociados a la hipoteca del crédito de vivienda?

[§ 170] De acuerdo con la Ley de Vivienda, los derechos notariales y gastos de registro que se causen con ocasión de la constitución de la hipoteca o la modificación de la misma, cuando se trate de garantizar un crédito de vivienda, se deben liquidar al setenta por ciento (70%) de la tarifa ordinaria aplicable. Para efectos de vivienda VIS, la liquidación se reduce de la siguiente manera: i) Para vivienda VIS no subsidiable, se liquida al 40% de la tarifa ordinaria aplicable; ii) Para el caso de vivienda VIS subsidiable se liquida al 10% de la tarifa ordinaria aplicable (Res. 10301/2009, Supernotariado).

Además, la cancelación de las hipotecas de dichos créditos se considera acto sin cuantía (L. 546/99, art. 23) (§ 339).

## Límites al porcentaje de financiación y al valor de la primera cuota

### ¿Cuál es el porcentaje máximo de financiación de una vivienda?

[§ 171] Es posible financiar hasta el setenta por ciento (70%) del valor del inmueble. Sin embargo, tratándose de una vivienda de interés

social el máximo valor a financiar es el ochenta por ciento (80%) del valor de la misma (D. 145/2000, art. 1º, modificado por el D. 3760/2008) (§ 353, 356).

## ¿Sobre qué valor se establece el monto máximo a financiar?

[§ 172] Sobre el precio de compra del inmueble o el avalúo del mismo, siempre y cuando se hubiere practicado dentro de los seis (6) meses anteriores al otorgamiento del crédito (D. 145/2000, art. 1º, modificado por el D. 3760/2008) (§ 353, 356).

## ¿Debe existir alguna relación entre el valor de la primera cuota y los ingresos del deudor?

[§ 173] Sí. La primera cuota no puede ser superior al treinta por ciento (30%) de los ingresos familiares (D. 145/2000, art. 1º, modificado por el D. 3760/2008) (§ 353, 356).

[§ 174] JURISPRUDENCIA.—**Relación entre el valor de la primera cuota y los ingresos del deudor es un requisito de viabilidad de la reestructuración.** “(...) Para lograr esa información precisa y completa, la citada Circular 98 de 2000 también recuerda que “en el artículo 20 de la Ley 546 de 1999, norma cuya exequibilidad fue condicionada por la Sentencia C-

955/2000 proferida por la H. Corte Constitucional, la entidad acreedora al momento de hacer la evaluación de la solicitud de reestructuración de una obligación de este tipo, deberá verificar que se cumplan los siguientes requisitos para que resulte viable la reestructuración: ... a) Que la primera cuota del crédito una vez reestructurado, que esté dispuesto a pagar el deudor, en ningún caso represente más del 30% de los ingresos familiares, de conformidad con el Decreto 145 de 2000...”. (C. Const., Sent. T-1250, dic. 5/2005. M.P. Álvaro Tafur Galvis).

## ¿Cómo se establecen los ingresos familiares?

[§ 175] Con los recursos que acrediten los solicitantes del crédito, siempre y cuando exista entre ellos relación de parentesco o se trate de cónyuges o compañeros permanentes. Tratándose de parientes deberán serlo hasta el segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y único civil (D. 145/2000, art. 1º, modificado por el D. 3760/2008) (§ 353, 356).

# Sistemas de amortización

## ¿Qué es un sistema de amortización?

[§ 176] Es un plan de pagos que busca garantizar la cancelación de una deuda en el plazo y condiciones pactados. En consecuencia, es aquel que determina:

- El valor de las cuotas mensuales.
- La periodicidad del pago.
- La porción de las cuotas que se destina a la amortización a capital.
- La porción de las cuotas que se aplica al pago de intereses.

## ¿Los sistemas de amortización empleados para créditos de vivienda se encuentran sujetos a alguna autorización?

[§ 177] Sí. De conformidad con lo establecido en la Ley 546 de 1999, le corresponde a la Superintendencia Financiera aprobar los sistemas de amortización empleados para los créditos de vivienda individual a largo plazo, otorgados a partir de su vigencia, así como de aquellos otorgados con anterioridad a la misma que debieron redenominarse en UVR (L. 546/99, art. 17, num. 7º) (§ 339).



**[§ 178] JURISPRUDENCIA.—Una vez aprobados los sistemas de amortización por la Superintendencia Bancaria se debían adecuar los contratos de créditos de vivienda a uno de los sistemas aprobados.** “Conforme lo dispuesto en el artículo 17 numeral 7º de la Ley 546 de diciembre 23 de 1999 “Los sistemas de amortización tendrán que ser expresamente aprobados por la Superintendencia Bancaria”.

En cumplimiento de la anterior disposición la Superintendencia Bancaria, al expedir la Circular Externa 007 de enero 27 de 2000, señaló:

“De conformidad con la Ley 546 de 1999, la Superintendencia Bancaria deberá aprobar los sistemas de amortización utilizados para los créditos de vivienda individual a largo plazo que se otorguen a partir de la vigencia de la ley, así como de aquellos créditos otorgados con anterioridad a la ley que deban redenominarse en UVR, o excepcionalmente en pesos”.

“A la fecha la superintendencia ha aprobado dos sistemas de amortización, cuyas características se describen a continuación”:

Para la Sala si bien en el instructivo no se señala expresamente a partir de cuándo se utilizan los dos sistemas de amortización adoptados por la superintendencia, no encuentra que tal omisión configure causal de nulidad alguna, pues como bien lo señala el apoderado de la superintendencia, es por disposición de la ley y no de la entidad supervisora, que las entidades vigiladas debían adecuar los contratos de crédito a uno de los sistemas de amortización autorizados por ella, ya que en el “régimen de transición” previsto en la Ley 546 de 1999 se ordenó expresamente:

“ART. 39.—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, desembolsadas 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”.

Así que, una vez adoptados los sistemas de amortización por parte de la superintendencia, los establecimientos de crédito, debían adecuar los contratos de crédito a uno de los sistemas autorizados por ella y para el efecto tenían un plazo de 180 días, que no necesariamente debía ser reiterado por la superintendencia, por lo que la omisión anotada no es relevante tratándose de decidir sobre la legalidad del instructivo acusado. Se rechaza el cargo”. (C.E., S.de la Contencioso Administrativo, Sec. Cuarta, Sent. nov. 27/2002. Rad. 11354. M.P. Ligia López Díaz).

### **¿Qué sistemas de amortización para créditos de vivienda en pesos existen actualmente?**

**[§ 179]** La Superintendencia Financiera ha autorizado, a la fecha, dos sistemas de amortización para créditos de vivienda en pesos denominados “cuota constante (amortización gradual en pesos)” y “sistema de amortización constante a capital” (Circ. Externa 085/2000, Superfinanciera. Modificada. Circ. Externa 2/2001) (§ 180, 181, 367, 368).

### **¿En qué consiste el sistema de amortización en pesos de cuota constante? (amortización gradual en pesos)**

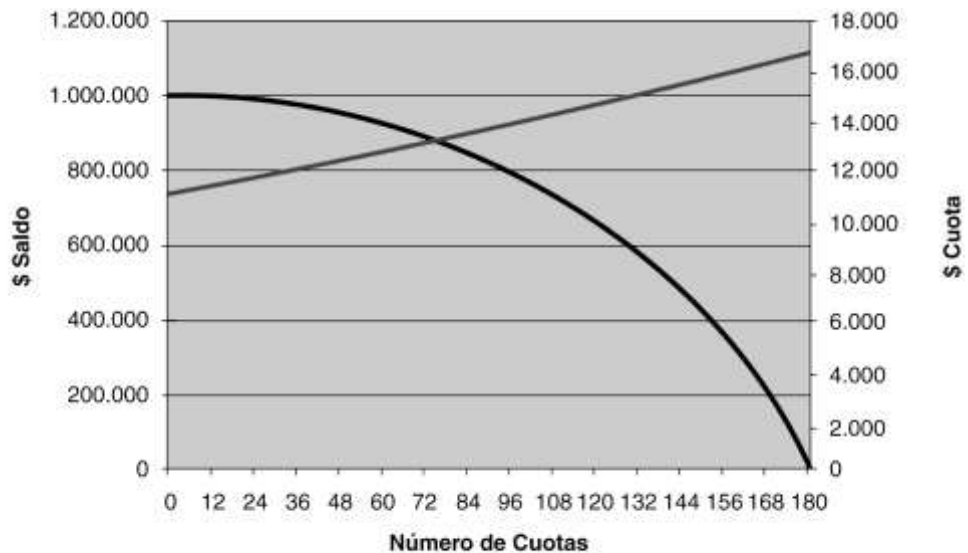
**[§ 180]** Es un sistema en el que la cuota mensual es fija en pesos por todo el plazo del crédito. Bajo este sistema las cuotas no varían durante la vigencia de la obligación. A dicha cuota se le adicionan los seguros. (Circ. Externa 085/2000, Superfinanciera. Modificada. Circ. Externa 2/2001) (§ 367, 368).

**Sistema de amortización en pesos de cuota constante**

Monto inicial pesos	1.000.000,00
Tasa efectiva anual para pesos	13,50%
Tasa mes vencido para pesos	1,06%
Plazo meses	180
Cuota	12.475,49

Valores en pesos				
Nº cuota	Saldo	Intereses	Amortización	Cuota
0	1.000.000,00			
1	998.133,11	10.608,60	1.866,89	12.475,49
12	976.242,78	10.378,81	2.096,68	12.475,49
24	949.278,34	10.095,76	2.379,73	12.475,49
36	918.673,70	9.774,49	2.701,00	12.475,49
48	883.937,44	9.409,86	3.065,63	12.475,49
60	844.511,77	8.996,00	3.479,49	12.475,49
72	799.763,65	8.526,27	3.949,23	12.475,49
84	748.974,52	7.993,12	4.482,37	12.475,49
96	691.328,87	7.388,00	5.087,49	12.475,49
108	625.901,05	6.701,19	5.774,30	12.475,49
120	551.640,47	5.921,66	6.553,83	12.475,49
132	467.354,72	5.036,89	7.438,60	12.475,49

144	371.690,39	4.032,68	8.442,81	12.475,49
156	263.111,38	2.892,90	9.582,59	12.475,49
168	139.874,20	1.599,25	10.876,24	12.475,49
180	0	130,96	12.344,53	12.475,49



— Saldo de capital en pesos  
— Cuota en pesos

Este ejemplo supone un préstamo de un millón de pesos, con plazo de 15 años para su pago, diferido en 180 cuotas iguales. La tasa de interés remuneratoria efectiva anual es de 13,50%, que corresponde a una tasa de interés mes vencido del 1,06%.

Este sistema de amortización mantiene la cuota constante en pesos durante toda la

vigencia del préstamo, por lo cual en términos reales el esfuerzo económico es mayor al comienzo del crédito que al final.

La cuota corresponde al valor presente del monto inicial prestado, fraccionado en 180 cuotas constantes por el factor del valor presente que usa la tasa de interés mes vencido.

$$\text{Cuota}_{\text{UVR}} = \text{Valor inicial préstamo}_{\text{UVR}} * \text{Valor presente crédito}_{\text{UVR}}$$

$$\text{Cuota} = 1.000.000,00 * \frac{[(\text{ims}(1+\text{ims})^{\text{plazo}})]}{\{1+\text{ims}\}^{\text{plazo}} - 1}$$

$$\text{Cuota} = 1.000.000,00 * \frac{[0,0106(1+0,0106)^{180}]}{\{1+0,0106\}^{180} - 1}$$

$$\text{Cuota} = 1.000.000,00 * [0,01247549] = 12.475,49$$

donde ims es la tasa de interés mes vencido

De igual forma la cuota está compuesta por los intereses y la amortización a capital de un periodo definido.

$$\text{Cuota}_n = \text{Intereses}_n + \text{Amortización}_n$$

$$\text{Cuota}_1 = 10.608,60 + 1.866,89 = 12.475,49$$

n representa el número de la cuota

Los intereses de un determinado periodo se calculan multiplicando la tasa de interés mes vencido por el saldo del crédito en el periodo anterior.

$$\text{Intereses}_n = \text{Saldo}_{n-1} * \text{Interés mes vencido}$$

$$\text{Intereses}_1 = 1.000.000,00 * [0,0106] = 10.608,60$$

n representa el número de cuota

La amortización a capital corresponde a la diferencia entre la cuota que es fija y los intereses a pagar en el mismo periodo.

$$\text{Amortización}_n = \text{Cuota}_n - \text{Intereses}_n$$

$$\text{Amortización}_1 = 12.475,49 - 10.608,60 = 2.096,68$$

n representa el número de cuota

De esta forma, al inicio del crédito los intereses tendrán una mayor participación en la cuota; sin embargo, a medida que la amortización a capital reduzca el saldo del crédito, los intereses a pagar serán menores y por consiguiente el rubro de la amortización se incrementará.

Finalmente, el saldo del crédito en un determinado periodo resulta de restar la amortización a capital de dicho periodo del saldo del periodo anterior.

$$\text{Saldo}_n = \text{Saldo}_{n-1} - \text{Amortización}_n$$

$$\text{Saldo}_1 = 1.000.000,00 - 1.866,89 = 998.133,11$$

n representa el número de la cuota

## ¿En qué consiste el sistema de amortización en pesos constante a capital?

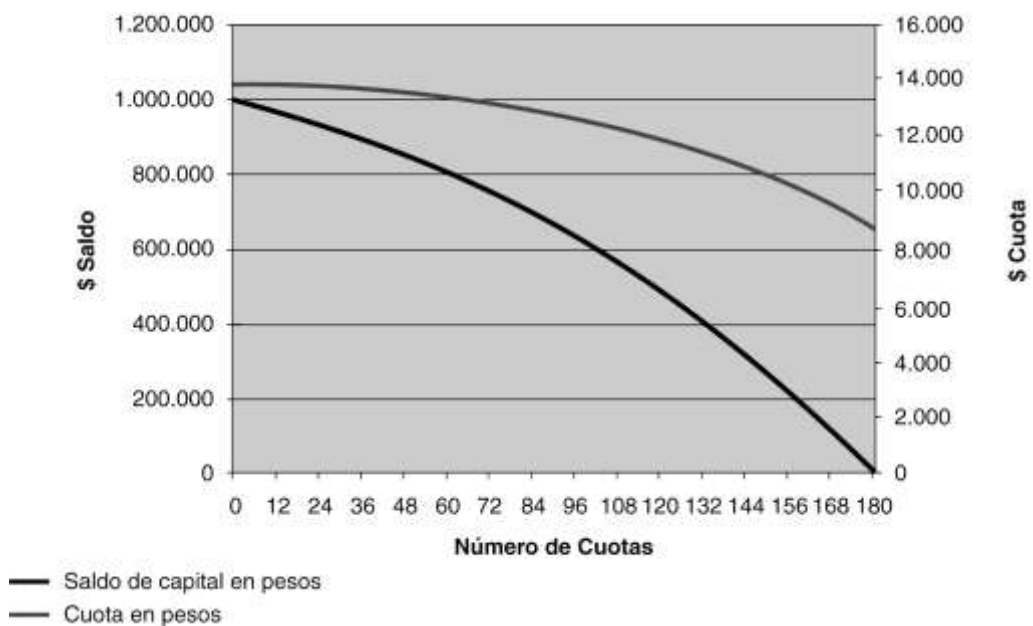
[§ 181] En un sistema en el que la cuota mensual resulta de dividir el capital por el número de meses pactado más los intereses calculados sobre el saldo insoluto. Bajo este sistema las cuotas mensuales son decrecientes. A dicha cuota se le adicionan los seguros.

### Sistema de amortización constante a capital

Monto inicial pesos	1.000.000,00
Tasa efectiva anual para pesos	13,50%
Tasa mes vencido para pesos	1,06%
Plazo meses	180
Abono a capital mes	5.555,56
Cálculo Cuota Pesos 1er. mes	16.164,15

Valores en pesos				
Nº cuota	Saldo	Intereses	Amortización	Cuota
0	1.000.000,00			
1	994.444,44	10.608,60	5.555,56	16.164,15
12	933.333,33	9.960,29	5.555,56	15.515,85
24	866.666,67	9.253,05	5.555,56	14.808,61
36	800.000,00	8.545,81	5.555,56	14.101,37
48	733.333,33	7.838,57	5.555,56	13.394,13
60	666.666,67	7.131,33	5.555,56	12.686,89
72	600.000,00	6.424,09	5.555,56	11.979,65
84	533.333,33	5.716,86	5.555,56	11.272,41
96	466.666,67	5.009,62	5.555,56	10.565,17
108	400.000,00	4.302,38	5.555,56	9.857,93
120	333.333,33	3.595,14	5.555,56	9.150,69
132	266.666,67	2.887,90	5.555,56	8.443,45

144	200.000,00	2.180,66	5.555,56	7.736,21
156	133.333,33	1.473,42	5.555,56	7.028,97
168	66.666,67	766,18	5.555,56	6.321,73
180	0	58,94	5.555,56	5.614,49



Este ejemplo supone un préstamo de un millón de pesos, con plazo de 15 años para su pago, diferido en 180 cuotas. La tasa de interés remuneratoria efectiva anual es de 13,50%, que corresponde a una tasa de interés mes vencido del 1,06%.

Este sistema mantiene la amortización a capital constante durante toda la vigencia del préstamo.

La amortización al capital es el resultado del cociente entre el monto inicial del préstamo en pesos y el número de cuotas pactadas, este valor es fijo durante todo el término del crédito.

$$\text{Amortización} = \frac{\text{Monto inicial pesos préstamo}}{\text{Número cuotas}}$$

$$\text{Amortización} = \frac{1.000.000,00}{180} = 5.555,56$$

Los intereses de un determinado período se calculan multiplicando la tasa de interés mes vencido por el saldo del crédito en el periodo anterior.

$$\text{Intereses}_n = \text{Saldo}_{n-1} * \text{Interés mes vencido}$$

$$\text{Intereses}_1 = 1.000.000,00 * [0,0106] = 10.608,60$$

n representa el número de la cuota

La cuota está compuesta por los intereses y la amortización a capital de un periodo definido.

$$\text{Cuota}_n = \text{Intereses}_n + \text{Amortización}_n$$

$$\text{Cuota}_1 = 10.608,60 + 5.555,56 = 16.164,15$$

n representa el número de la cuota

De esta forma, el esfuerzo económico es mayor al comienzo del crédito, pero luego las cuotas tienden a disminuir a través del tiempo por la reducción de los intereses, explicado por el decrecimiento del saldo del crédito.

Finalmente, el saldo del crédito en un determinado periodo resulta de restar la amortización a capital de dicho periodo del saldo del periodo anterior.

$$\text{Saldo}_n = \text{Saldo}_{n-1} - \text{Amortización}_n$$

$$\text{Saldo}_1 = 1.000.000,00 - 5.555,56 = 994.444,44$$

n representa el número de la cuota

### ¿Qué sistemas de amortización existen actualmente en UVR?

[§ 182] En la actualidad la Superintendencia Financiera tiene aprobados los siguientes tres (3) sistemas de amortización en UVR para los créditos de vivienda individual a largo plazo, a saber:

Sistema de cuota constante en UVR (o de amortización gradual en UVR).

Sistema de amortización constante a capital en UVR.

Sistema de cuota decreciente mensualmente en UVR cíclica por períodos anuales (Circ. Externa 85/2000, Superfinanciera. Modificada. Circ. Externa 2/2001, Circular Básica Jurídica, Tít. III, Cap. Cuarto, num. 5.1) (§ 183, 184, 368).

### ¿En qué consiste el sistema de amortización de cuota constante en UVR o de amortización gradual en UVR?

[§ 183] Consiste en la determinación de cuotas mensuales fijas en UVR que aplican durante toda la vida del crédito, lo que supone que por efecto del ajuste por inflación del valor de la UVR, la cuota mensual crece en pesos. En este sistema, como en todos los aprobados, se amortiza a capital desde el inicio del crédito y, en consecuencia, el saldo del crédito en UVR disminuye mes a mes (Circular Básica Jurídica, Tít. III, Cap. Cuarto, num. 5.1.1).

Junto con la cuota mensual el deudor debe cancelar el valor de los seguros.

El saldo del crédito en pesos se comporta como aparece en el ejemplo siguiente, para una inflación del 3%.

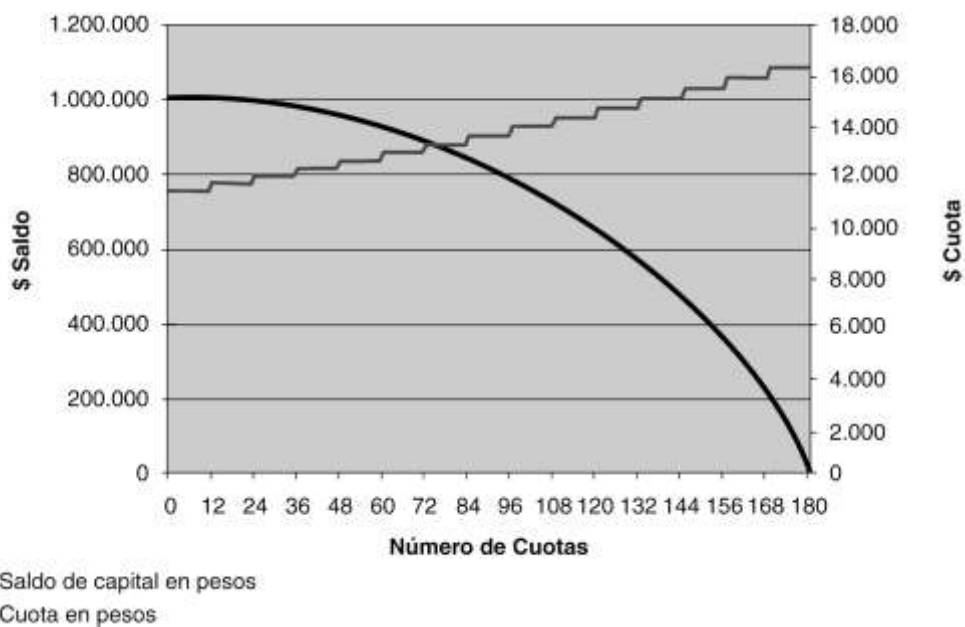
**Sistema de amortización de cuota constante en UVR o de amortización gradual**

Monto Inicial Pesos	1.000.000,00
Tasa efectiva anual	10,50%
Tasa MV	0,84%
Plazo Meses	180
UVR Inicial	190,6543
Incremento Anual UVR	3,00%
Incremento Mes UVR	0,25%
Unidades UVR Iniciales	5.245,0954
Cálculo Cuota UVR 1er. Mes	56,4481
Cálculo Cuota Pesos 1er. Mes	10.788,62

		Valores en pesos		Valor en unidades UVR			
Nº Cuotas	Unidades UVR	Saldo	Cuota	Saldo	Cuota	Intereses	Amortización
0	190,6543	1.000.000,00		5.245,0954			
1	191,1245	1.000.053,41	10.788,62	5.232,4709	56,4481	43,8236	12,6245
12	196,3739	998.844,56	11.084,94	5.086,4418	56,4481	42,6136	13,8345
24	202,2651	993.350,33	11.417,49	4.911,1295	56,4481	41,1610	15,2871
36	208,3331	982.792,53	11.760,01	4.717,4094	56,4481	39,5558	16,8923
48	214,5831	966.342,51	12.112,81	4.503,3487	56,4481	37,7821	18,6660
60	221,0206	943.053,22	12.476,20	4.266,8117	56,4481	35,8222	20,6259
72	227,6512	911.842,84	12.850,48	4.005,4382	56,4481	33,6565	22,7916
84	234,4807	871.475,94	13.236,00	3.716,6206	56,4481	31,2634	25,1848
96	241,5152	820.542,22	13.633,08	3.397,4770	56,4481	28,6190	27,8292



		Valores en pesos		Valor en unidades UVR			
Nº Cuotas	Unidades UVR	Saldo	Cuota	Saldo	Cuota	Intereses	Amortización
108	248,7606	757.432,16	14.042,07	3.044,8235	56,4481	25,6969	30,7512
120	256,2234	680.309,41	14.463,33	2.655,1412	56,4481	22,4680	33,9801
132	263,9101	587.079,29	14.897,23	2.224,5424	56,4481	18,9001	37,5480
144	271,8274	475.352,99	15.344,15	1.748,7307	56,4481	14,9576	41,4905
156	279,9823	342.406,75	15.804,47	1.222,9587	56,4481	10,6011	45,8471
168	288,3817	185.135,51	16.278,61	641,9807	56,4481	5,7871	50,6610
180	297,0332	0	16.766,97	0	56,4481	0,4677	55,9804



Este ejemplo supone un préstamo de un millón de pesos equivalentes a 5.245,0954 unidades UVR, con plazo de 15 años para su pago, diferido en 180 cuotas iguales. La tasa de interés remuneratoria efectiva anual es de 10,50%, que corresponde a una tasa de interés mes vencido del 0,84%. Además, se supone una inflación anual proyectada del 3% lo que representa un incremento mensual de 0,25%.

Este sistema de amortización mantiene la cuota constante en UVR durante toda la vigencia del préstamo. Cabe resaltar que el valor de la cuota del préstamo es fija en UVR, pero no en pesos, ya que varía de acuerdo al comportamiento de la inflación.

La cuota<sub>UVR</sub> corresponde al valor presente del monto inicial prestado en UVR, fraccionado en 180 cuotas constantes por el factor del valor presente que usa la tasa de interés mes vencido.

Cuota<sub>UVR</sub> = Valor inicial préstamo<sub>UVR</sub> \* Valor presente crédito<sub>UVR</sub>

$$\text{Cuota}_{\text{UVR}} = 5.245,0954 * \frac{[\text{ims}(1+\text{ims})^{\text{plazo}}]}{[1+\text{ims}]^{\text{plazo}}-1}$$

$$\text{Cuota}_{\text{UVR}} = 5.245,0954 * \frac{[0,0084(1+0,0084)^{180}]}{[1+0,0084]^{180}-1}$$

$$\text{Cuota}_{\text{UVR}} = 5.245,0954 * [0,0107] = 56,4481$$

Donde ims es la tasa de interés mes vencido y n representa el número de cuota

De igual forma, la cuota<sub>UVR</sub> está compuesta por los intereses<sub>UVR</sub> y la amortización a capital<sub>UVR</sub>

$$\text{Cuota}_{\text{UVR } n} = \text{Intereses}_{\text{UVR } n} + \text{Amortización}_{\text{UVR } n}$$

$$\text{Cuota}_{\text{UVR } 1} = 43,8236 + 12,6245 = 56,4481$$

n representa el número de cuota

Los intereses<sub>UVR</sub> de un determinado período se calculan multiplicando la tasa de interés mes vencido por el saldo del crédito<sub>UVR</sub> en el período anterior.

$$\text{Intereses}_n = \text{Saldo}_{n-1} * \text{Interés mes vencido}$$

$$\text{Intereses}_{\text{UVR } 1} = 5.245,0954 * [0,0084] = 43,8236$$

n representa el número de cuota

La amortización a capital<sub>UVR</sub> corresponde a la diferencia entre la cuota<sub>UVR</sub> que es fija y los intereses<sub>UVR</sub> a pagar en el mismo período.

$$\text{Amortización}_{\text{UVR } n} = \text{Cuota}_{\text{UVR } n} - \text{Intereses}_{\text{UVR } n}$$

$$\text{Amortización}_{\text{UVR } 1} = 56,4481 - 43,8236 = 12,6245$$

n representa el número de cuota

De esta forma, al inicio del crédito los intereses<sub>UVR</sub> tendrán una mayor participación en la cuota; sin embargo, a medida que la amortización a capital reduzca el saldo del crédito<sub>UVR</sub>, los intereses<sub>UVR</sub> a pagar serán menores y por consiguiente el rubro de la amortización<sub>UVR</sub> se incrementará.

El saldo del crédito<sub>UVR</sub> en un determinado periodo resulta de restar la amortización a capital<sub>UVR</sub> de dicho período del saldo<sub>UVR</sub> del periodo anterior.

$$\text{Saldo}_{\text{UVR } n} = \text{Saldo}_{\text{UVR } n-1} - \text{Amortización}_{\text{UVR } n}$$

$$\text{Saldo}_{\text{UVR } 1} = 5.245,0954 - 12,6245 = 5.232,4709$$

n representa el número de cuota

Finalmente, los valores se convierten a pesos, resultado de multiplicarlos por el valor de la unidad UVR en cada momento.

$$\text{Cuota}_{\text{pesos } n} = \text{Unidad UVR}_n * \text{Cuota}_{\text{UVR } n}$$

$$\text{Cuota}_{\text{pesos } 1} = 191.1245 * 56,4481 = 10.788,62$$

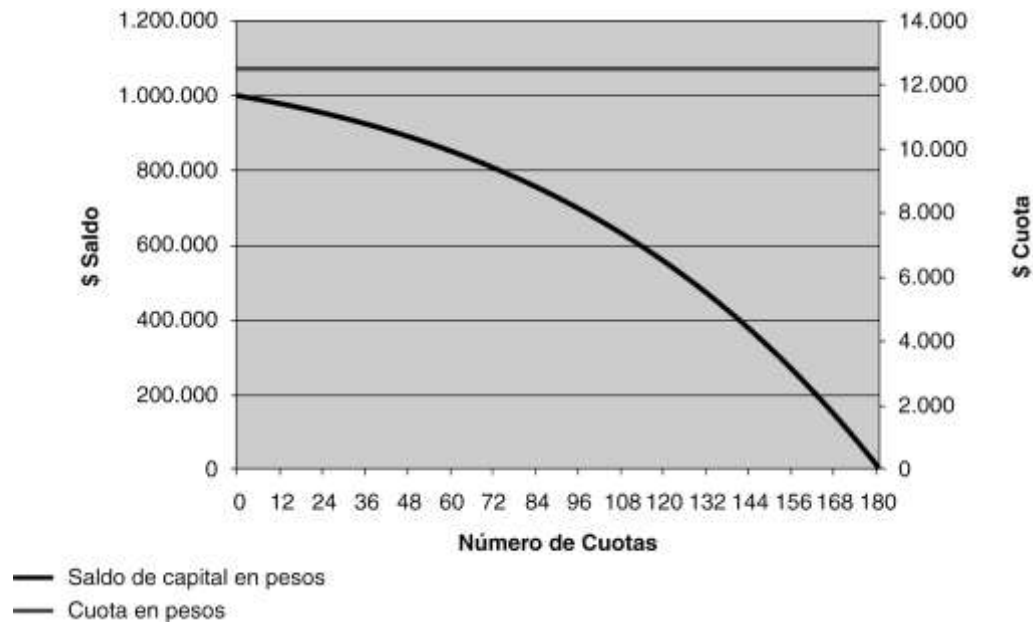
n representa el número de cuota

### Sistema de amortización constante a capital UVR

Monto Inicial Pesos	1.000.000,00
Tasa efectiva anual	10,50%
Tasa MV	0,84%
Plazo Meses	180
UVR Inicial	190,6543
Incremento Anual UVR	3,00%
Incremento Mes UVR	0,25%
Unidades UVR Iniciales	5.245,0954
Cálculo Cuota UVR 1er. mes	72,9630
Cálculo Cuota Pesos 1er. mes	13.945,02

		Valores en pesos		Valor en unidades UVR			
Nº Cuotas	Unidades UVR	Saldo	Cuota	Saldo	Cuota	Intereses	Amortización
0	190,6543	1.000.000,00		5245,0954			
1	191,1245	996.897,01	13.945,02	5215,9560	72,9630	43,8236	29,1394
12	196,3739	961.333,33	13.802,12	4895,4224	70,2849	41,1455	29,1394
24	202,2651	919.446,67	13.625,25	4545,7494	67,3633	38,2239	29,1394

		Valores en pesos		Valor en unidades UVR			
Nº Cuotas	Unidades UVR	Saldo	Cuota	Saldo	Cuota	Intereses	Amortización
36	208,3331	874.181,60	13.425,35	4196,0764	64,4418	35,3023	29,1394
48	214,5831	825.373,13	13.201,19	3846,4033	61,5202	32,3808	29,1394
60	221,0206	772.849,38	12.951,50	3496,7303	58,5986	29,4592	29,1394
72	227,6512	716.431,38	12.674,94	3147,0573	55,6770	26,5376	29,1394
84	234,4807	655.932,73	12.370,14	2797,3842	52,7555	23,6160	29,1394
96	241,5152	591.159,37	12.035,64	2447,7112	49,8339	20,6945	29,1394
108	248,7606	521.909,27	11.669,94	2098,0382	46,9123	17,7729	29,1394
120	256,2234	447.972,13	11.271,46	1748,3651	43,9907	14,8513	29,1394
132	263,9101	369.129,03	10.838,57	1398,6921	41,0692	11,9298	29,1394
144	271,8274	285.152,18	10.369,56	1049,0191	38,1476	9,0082	29,1394
156	279,9823	195.804,50	9.862,66	699,3461	35,2260	6,0866	29,1394
168	288,3817	100.839,31	9.316,02	349,6730	32,3045	3,1650	29,1394
180	297,0332	0	8.727,69	0	29,3829	0,2435	29,1394



Este ejemplo supone un préstamo de un millón de pesos equivalentes a 5.245,0954 unidades UVR, con plazo de 15 años para su pago, diferido en 180 cuotas. La tasa de interés remuneratoria efectiva anual es de 10,50%, que corresponde a una tasa de interés mes vencido del 0,84%. Además, se supone una inflación anual proyectada del 3% lo que representa un incremento mensual de 0,25%.

Este sistema mantiene constante la amortización a capital en UVR durante toda la vigencia del préstamo. Cabe resaltar que el valor de la amortización a capital es fijo en UVR, pero no en pesos ya que varía de acuerdo al comportamiento de la inflación.

La amortización a capital<sub>UVR</sub> es el resultado del cociente entre el monto inicial del préstamo en UVR y el número de cuotas pactadas; este valor es fijo en UVR durante todo el término del crédito.

$$\text{Amortización}_{\text{UVR}} = \frac{\text{Monto inicial préstamo UVR}}{\text{Número de cuotas}}$$

$$\text{Amortización}_{\text{UVR}} = \frac{5.245,0954}{180} = 29,1394$$

Los intereses<sub>UVR</sub> de un determinado periodo se calculan multiplicando la tasa de interés mes vencido por el saldo del crédito<sub>UVR</sub> en el periodo anterior.

$$\text{Intereses}_n = \text{Saldo}_{n-1} * \text{Interés mes vencido}$$

$$\text{Intereses}_{\text{UVR } 1} = 5.245,0954 * [0,0084] = 43,8236$$

n representa el número de cuota

La cuota<sub>UVR</sub> está compuesta por los intereses<sub>UVR</sub> y la amortización a capital<sub>UVR</sub>

$$\text{Cuota}_{\text{UVR } n} = \text{Intereses}_{\text{UVR } n} + \text{Amortización}_{\text{UVR } n}$$

$$\text{Cuota}_{\text{UVR } 1} = 43,8236 + 29,1394 = 72,9630$$

n representa el número de cuota

De esta forma, el esfuerzo económico es mayor al comienzo del crédito, pero luego las cuotas<sub>UVR</sub> tienden disminuirse a través del tiempo por la reducción de los intereses<sub>UVR</sub>, explicado por el decrecimiento del saldo del crédito<sub>UVR</sub>.

El saldo del crédito<sub>UVR</sub> en un determinado período resulta de restar la amortización a capital<sub>UVR</sub> de dicho período del saldo<sub>UVR</sub> del período anterior.

$$\text{Saldo}_{\text{UVR } n} = \text{Saldo}_{\text{UVR } n-1} - \text{Amortización}_{\text{UVR } n}$$

$$\text{Saldo}_{\text{UVR } 1} = 5.245,0954 - 29,1394 = 5.215,9560$$

n representa el número de cuota

Finalmente, los valores se convierten a pesos, resultado de multiplicarlos por el valor de la unidad UVR de cada momento.

$$\text{Valores}_{\text{pesos}} = \text{Unidad}_{\text{UVR}} * \text{Valores}_{\text{UVR } n}$$

$$\text{Cuota}_{\text{pesos}1} = 191.1245 * 72,9630 = 13.945,02$$

n representa el número de cuota

### **¿En qué consiste el sistema de cuota decreciente mensualmente en UVR cíclica por períodos anuales?**

[§ 184] Bajo este sistema de amortización las cuotas del crédito en UVR disminuyen mensualmente y vuelven a subir al cabo de 12 meses.

Para cada período anual del crédito se repite la serie de doce cuotas decrecientes.

El decremento anual equivalente debe ser igual a la inflación proyectada y no podrá modificarse dentro del plazo (Circular Básica Jurídica, Tít. III, Cap. Cuarto, num. 5.1.3).

Por ejemplo, si la primera cuota se debe pagar en marzo y corresponde a 200 UVR, en abril será de 198, en mayo de 196 y así sucesivamente; en

marzo del año siguiente le corresponderá pagar nuevamente 200 UVR y así sucesivamente, de tal manera que el ciclo se repite. Esto significa que en el mes de marzo de todos los años, el deudor paga la misma cantidad de unidades de valor real, aunque en pesos las cuotas varían por efecto del ajuste por inflación del valor de la UVR (Conc. 2000014633-1, Superfinanciera, mar. 15/2000).

Este sistema busca establecer una cuota en pesos que permanece casi constante durante un año y tiene un crecimiento igual a la inflación para el siguiente.

El saldo del crédito en pesos se comporta como aparece en el ejemplo siguiente, para una inflación del 3%. Junto con la cuota mensual el deudor debe cancelar el valor de los seguros.

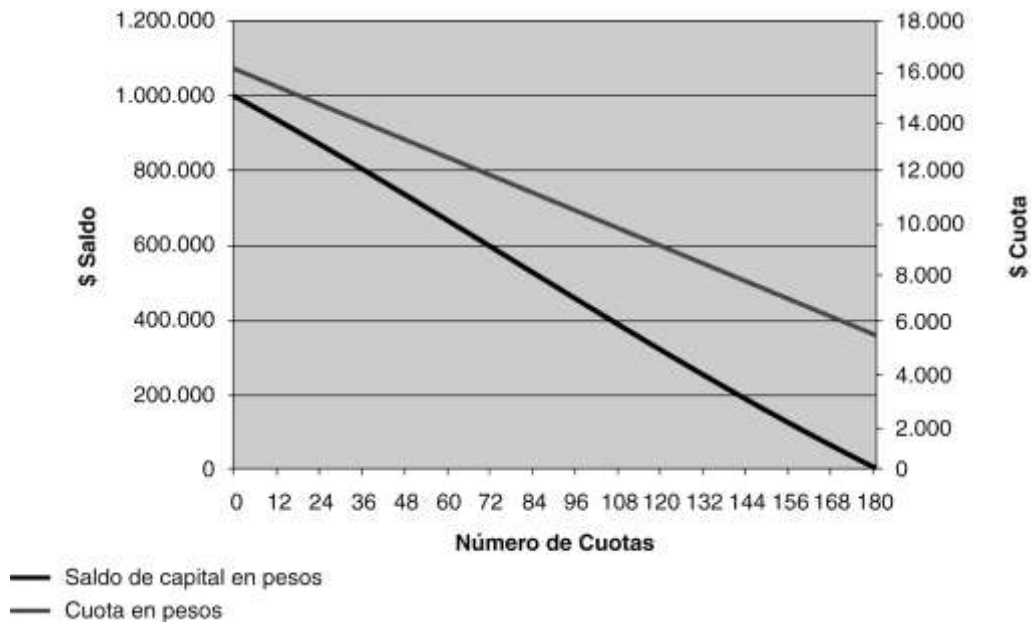
**Sistema de cuota decreciente mensualmente en UVR cíclica por períodos anuales**

Monto Inicial Pesos	1.000.000,00
Tasa efectiva anual	10,50%
Tasa MV	0,84%
Plazo Meses	180
UVR Inicial	190,6543
Incremento Anual UVR	3,00%
Incremento Mes UVR	0,25%
Unidades UVR Iniciales	5.245,0954
Cálculo Cuota UVR 1er. mes	57,2039
Cálculo Cuota Pesos 1er. mes	10.933,07

		Valores en pesos		Valor en unidades UVR			
Nº Cuotas	Unidades UVR	Saldo	Cuota	Saldo	Cuota	Intereses	Amortización
0	190,6543	1.000.000,00		5.245,0954			
1	191,1245	999.908,96	10.933,07	5.231,7151	57,2039	43,8236	13,3803
2	191,5959	999.817,01	10.933,00	5.218,3641	57,0628	43,7118	13,3510
3	192,0684	999.724,12	10.932,93	5.205,0422	56,9221	43,6002	13,3218
4	192,5421	999.630,29	10.932,87	5.191,7495	56,7817	43,4889	13,2928
5	193,0169	999.535,51	10.932,80	5.178,4857	56,6417	43,3779	13,2638
6	193,4930	999.439,77	10.932,74	5.165,2508	56,5020	43,2671	13,2349
7	193,9702	999.343,06	10.932,67	5.152,0446	56,3626	43,1565	13,2062
8	194,4486	999.245,37	10.932,60	5.138,8671	56,2236	43,0461	13,1775

		Valores en pesos		Valor en unidades UVR			
Nº Cuotas	Unidades UVR	Saldo	Cuota	Saldo	Cuota	Intereses	Amortización
9	194,9281	999.146,68	10.932,54	5.125,7182	56,0850	42,9360	13,1489
10	195,4089	999.046,99	10.932,47	5.112,5977	55,9466	42,8262	13,1205
11	195,8908	998.946,29	10.932,40	5.099,5056	55,8087	42,7166	13,0921
12	196,3739	998.844,56	10.932,34	5.086,4418	55,6710	42,6072	13,0638
24	202,2651	993.350,33	11.260,31	4.911,1295	55,6710	41,1545	14,5165
36	208,3331	982.792,53	11.598,12	4.717,4094	55,6710	39,5494	16,1216
48	214,5831	966.342,51	11.946,06	4.503,3487	55,6710	37,7757	17,8953
60	221,0206	943.053,22	12.304,44	4.266,8117	55,6710	35,8158	19,8552
72	227,6512	911.842,84	12.673,57	4.005,4382	55,6710	33,6500	22,0210
84	234,4807	871.475,94	13.053,78	3.716,6206	55,6710	31,2569	24,4141
96	241,5152	820.542,22	13.445,39	3.397,4770	55,6710	28,6125	27,0585
108	248,7606	757.432,16	13.848,76	3.044,8235	55,6710	25,6905	29,9806
120	256,2234	680.309,41	14.264,22	2.655,1412	55,6710	22,4616	33,2094
133	263,9101	587.079,29	14.692,15	2.224,5424	55,6710	18,8937	36,7773
144	271,8274	475.352,99	15.132,91	1.748,7307	55,6710	14,9511	40,7199
156	279,9823	342.406,75	15.586,90	1.222,9587	55,6710	10,5946	45,0764
168	288,3817	185.135,51	16.054,50	641,9807	55,6710	5,7807	49,8903
180	297,0332	0	16.536,14	0	55,6710	0,4613	55,2097





Este ejemplo supone un préstamo de un millón de pesos equivalentes a 5.245,0954 unidades UVR, con plazo de 15 años para su pago, diferido en 180 cuotas. La tasa de interés remuneratoria efectiva anual es de 10,50%, que corresponde a una tasa de interés mes vencido del 0,84%. Además se supone una inflación anual proyectada del 3% lo que representa un incremento mensual de 0,25%.

Este sistema es conocido como el sistema de gradientes ya que se calcula la cuota del primer mes, pero a las siguientes cuotas del año se les

aplica un factor decreciente que reduce el valor. Este ciclo se repite cada año durante toda la vigencia del crédito. Lo anterior conduce que al pasar a pesos las cuotas, éstas se mantengan “estables” por un año, y al año siguiente la cuota se ajustará de acuerdo con la inflación causada.

La cuota inicial<sub>UVR</sub> es el resultado de la multiplicación del monto inicial del préstamo por el valor presente de 15 pagos anuales anticipados a una tasa de interés anual, y por un factor presente de 12 pagos mensuales decrecientes a una tasa de interés mensual (la inflación proyectada).

Cuota inicial<sub>UVR</sub>

$$\text{Cuota inicial}_{UVR} = 5.245,0954 * \text{VP anticipado anual} * \text{FP mensual}$$

$$\text{Monto inicial Préstamo}_{UVR} = 5.245,0954$$

$$\text{VP vencido anual} = 5.245,0954 * \frac{[1 + \text{tea}]^{\text{plazo}}}{[1 + \text{tea}]^{\text{plazo}} - 1}$$

$$\text{VP vencido anual} = 5.245,0954 * \frac{[1 + 0,105(1 + 0,105)^{15}]^{15}}{[1 + 0,105]^{15} - 1}$$

$$\text{VP vencido anual} = 709,3887$$

Donde tea es la tasa efectiva anual equivalente al 10,5%.

Ahora, con el fin de encontrar el valor presente anticipado anual, a partir del valor presente vencido anual, se aplica la siguiente fórmula:

$$\text{VP anticipado anual} = \frac{(\text{VP vencido anual})}{(1+\text{tea})} = \frac{709,388670639829}{(1+0,105)}$$

$$\text{VP anticipado anual} = 641,9807$$

Donde tea es la tasa efectiva anual

$$\text{FP mensual} = \left( \frac{\text{ims} + (\text{infl})}{1 + \text{ims}} \right)^{12} = 0,0891$$

Donde ims es la tasa de interés mes vencido y infl es el incremento mensual de la UVR dado por la proyección de la inflación.

$$\text{Cuota inicial}_{\text{UVR}} = [641,9807] * [0,0891] = 57,2039$$

**Las demás cuotas<sub>UVR</sub> (del período 2 al 12)**

$$\text{Cuota}_{\text{UVR } n} = \text{Cuota inicial}_{\text{UVR}} * (1-g)^{n-1}$$

Donde g = 0,25% que corresponde al decremento mensual equivalente a la inflación proyectada y n representa el número de cuotas.

$$\text{Cuota}_{\text{UVR } 5} = 57,2039 * (1-g)^{5-1} = 56,6417$$

$$\text{Cuota}_{\text{UVR } 9} = 57,2039 * (1-g)^{9-1} = 56,0850$$

Este procedimiento sólo se calcula para los 12 primeros periodos y se replica el ciclo para todo el término del préstamo hasta completar las 180 cuotas.

De igual forma, la cuota<sub>UVR</sub> está compuesta por los intereses<sub>UVR</sub> y la amortización a capital<sub>UVR</sub>.

La amortización a capital<sub>UVR</sub> corresponde a la diferencia entre la cuota<sub>UVR</sub> que es conocida y los intereses<sub>UVR</sub> a pagar en el mismo período.

$$\text{Amortización}_{\text{UVR } n} = \text{Cuota}_{\text{UVR } n} - \text{Intereses}_{\text{UVR } n}$$

$$\text{Amortización}_{\text{UVR } 1} = 57,2039 - 43,8236 = 13,3803$$

n representa el número de cuota.

Los intereses<sub>UVR</sub> de un determinado período se calculan multiplicando el interés mes vencido por el saldo del crédito<sub>UVR</sub> en el período anterior.

$$\text{Intereses}_n = \text{Saldo}_{n-1} * \text{Interés mes vencido}$$

$$\text{Intereses}_{\text{UVR } 1} = 5.245,0954 * [0,0084] = 43,2836$$

n representa el número de cuota.

El saldo del crédito<sub>UVR</sub> en un determinado periodo resulta de restar la amortización a capital<sub>UVR</sub> de dicho periodo del saldo<sub>UVR</sub> del período anterior.

$$\text{Saldo}_{\text{UVR } n} = \text{Saldo}_{\text{UVR } n-1} - \text{Amortización}_{\text{UVR } n}$$

$$\text{Saldo}_{\text{UVR } 1} = 5.245,0954 - 13,3803 = 5.231,7151$$

n representa el número de cuota.

Finalmente, los valores se convierten a pesos, resultado de multiplicarlos por el valor de la unidad UVR de cada momento.

$$\text{Cuota}_{\text{pesos } n} = \text{Unidad UVR}_n * \text{Cuota}_{\text{UVR } n}$$

$$\text{Cuota}_{\text{pesos } 1} = 191,1245 * 57,2039 = 10.933,07$$

n representa el número de cuota.

### **¿Qué diferencia hay entre un crédito otorgado en UVR y otro otorgado en pesos, asumiendo que el costo del crédito es el mismo?**

[§ 185] Las primeras cuotas del crédito en pesos son más altas que las del crédito en UVR porque en estas últimas no se paga totalmente la corrección monetaria que se causa en cada mes (§ 181).

### **¿Cuál de los sistemas de amortización es mejor?**

[§ 186] No hay un sistema de amortización mejor que otro, pues todos cumplen con los requisitos de ley. Sin embargo, dependiendo de las condiciones financieras de cada deudor uno

de los sistemas de amortización puede llegar a ser más favorable que otro.

Por lo tanto, de lo que se puede hablar es de la mayor o menor conveniencia de alguno de los sistemas de amortización para un deudor en particular, lo que dependerá de su nivel de ingresos actual, de la proyección de las cuotas, de la expectativa de valorización del inmueble, etc. En ese orden de ideas, es el deudor quien debe elegir el sistema de amortización que más se ajuste a su situación particular.

### **¿Es posible cambiar el sistema de amortización originalmente acordado?**

[§ 187] Sí. Los sistemas de amortización son modificables durante la vida del crédito, por acuerdo entre el acreedor y el deudor.

**[§ 188] JURISPRUDENCIA.—***Si hay perjuicios en cambio de sistema de amortización sin consentimiento del deudor, la tutela no es el medio apropiado para pedir el pago de los mismos.* “Lo anterior debido a que, el Fondo Nacional de Ahorro para adoptar la decisión de modificar el sistema de amortización de un crédito, debe sujetarse a lo establecido en el artículo 29 de la Constitución Política, es decir, le corresponde informar a los deudores de vivienda el procedimiento de reliquidación y de redenominación y permitir de la misma manera el ejercicio del derecho de defensa.

*En lo que respecta a la pretensión formulada por el actor atinente al reintegro de las sumas de dinero que haya pagado de más al Fondo Nacional de Ahorro y la cancelación de indemnización de perjuicios ocasionados con los cambios unilaterales que el fondo realizó al contrato de mutuo, esta Sala debe señalar que la acción de tutela no es medio apropiado para obtener reembolsos o indemnizaciones, de lo contrario, se desnaturalizaría el objetivo principal de la acción de amparo, cual es la protección efectiva de los derechos fundamentales”. (C. Const., Sent. T-269, abr. 4/2006. M.P. Clara Inés Vargas Hernández).*

### **¿Cómo puedo conocer el comportamiento de mi crédito en el tiempo?**

**[§ 189]** Las entidades que otorgan créditos de vivienda tienen el deber de suministrar a los deudores toda la información relacionada con sus

créditos, la cual debe ser cierta, suficiente, oportuna y de fácil comprensión.

Además, la ley establece que durante el primer mes de cada año calendario, deben enviar como mínimo una proyección de los intereses a pagar en el próximo año y los que se cobrarán con las cuotas mensuales en el mismo período. En dicha proyección se debe explicar cuál fue la metodología adoptada y se debe aclarar al deudor que por ser aquella una mera estimación, cualquier cambio en los factores tenidos en cuenta, como por ejemplo la inflación, el pago oportuno, etc., incidirán en los montos proyectados (L. 546/99, art. 21. Circ. Externa 85/2000, Superbancaria. Modificada. Circ. Externa 2/2001, Circular Básica Jurídica, Tít. III, Cap. Cuarto, num. 6.1.2) (§ 339, 367, 368).

### **¿Es más conveniente un crédito en pesos que un crédito en UVR?**

**[§ 190]** La conveniencia de uno u otro depende de la situación particular del deudor. Esto en razón a que si el deudor escoge un crédito en pesos debe acreditar mayores ingresos puesto que las primeras cuotas del crédito son más altas que en un sistema de UVR.

De otra parte, la conveniencia también depende del comportamiento de la inflación.

## **Subrogación pasiva de créditos**

### **¿Qué se entiende por subrogación pasiva de un crédito de vivienda?**

**[§ 191]** La subrogación pasiva de un crédito de vivienda consiste en la sustitución de un deudor por otro, sin que por tanto se extinga o modifique la obligación original. Tal situación se presenta cuando, por ejemplo, el propietario de un inmueble adquirido mediante un crédito hipotecario de vivienda decide vender el inmueble y el interesado en comprarlo solicita a la entidad financiera aceptarlo como nuevo deudor y liberar

de esta manera al inicial. Es frecuente en estos casos que más que una sustitución del deudor, lo que realmente se tramite sea un nuevo crédito. Si el solicitante demuestra estar en condiciones de asumirlo, la entidad financiera podrá autorizar la subrogación.

En caso de que se realice la compraventa sin que se surta el proceso de subrogación, el vendedor del inmueble seguirá vinculado como deudor del crédito y el acreedor hipotecario podrá obtener el pago del crédito haciendo efectiva la

garantía en cabeza de su propietario actual o persiguiendo al deudor.

## ¿Qué trámites deben surtirse y qué requisitos es necesario cumplir para perfeccionar la subrogación pasiva de un crédito?

[§ 192] Para perfeccionar la subrogación pasiva del crédito es necesario que el acreedor acepte al deudor propuesto, previo estudio de su capacidad de pago, y que éste firme los documentos de deuda o pagarés y concurra a constituir la hipoteca.

[§ 193] JURISPRUDENCIA.—**Capacidad de pago es requisito esencial a verificar para la subrogación del crédito de vivienda.** “(...) el párrafo 2º del artículo 39 de la Ley 546 de 1999 dispuso que “quien al 31 de diciembre de 1999, pueda acreditar que se encuentra atendiendo un crédito de vivienda que está a nombre de otra persona natural o jurídica, podrá requerir a las entidades financieras para que actualicen la información y se proceda a la respectiva subrogación, siempre y cuando demuestre tener la capacidad de pago adecuada”.

El prenotado párrafo de la Ley 546 es norma posterior y especial frente al artículo 1668 del Código Civil, siendo por tanto aplicable de preferencia en el asunto que nos ocupa. Ciertamente es también que su tenor conceptual no desatiende la capacidad negocial que inspira el negocio jurídico, en el entendido de que la subrogación de obligaciones hipotecarias está condicionada a la adecuada capacidad de pago que demuestre el adquirente del respectivo bien raíz. Regla predominante que a más de su rango legal ostenta un fundamento financiero de incontestable importancia para la viabilidad del mercado inmobiliario. Sin que por otra parte esta regla excluya o menoscabe la relevancia crediticia que entrañan los referidos atributos de preferencia y persecución.

Conforme a estos razonamientos la preeminencia del párrafo 2º del artículo 39 de la Ley 546 implica, de una parte, la inaplicación del artículo 1668 del Código Civil en los casos contemplados por dicha ley; y de otra, el diseño y realización de los trámites corporativos tendientes a la verificación de la capacidad de pago de quienes pretendan subrogar a su cargo obligaciones hipotecarias. Siendo forzó-  
so admitir el sometimiento a los trámites internos que

las entidades ejecuten con arreglo a la ley y el reglamento.

En el caso en cuestión (...) invitó al peticionario a presentar la documentación requerida, a fin de darle el trámite conducente a la legalización de la subrogación de la obligación, con la subsiguiente aplicación del alivio prescrito en la ley. Sin embargo, él se mostró renuente para con el cumplimiento de un procedimiento aplicable por igual a todos los solicitantes que se encontraran en similares circunstancias. Contumacia ésta que, lejos de cifrarse en alguna justificación amparada por la ley, contradice los precitados mandatos legales bajo el deleznable pretexto de una subjetiva inconveniencia personal. Y es que a instancias de la reivindicación del derecho a una vivienda digna no podría patrocinarse el incumplimiento deliberado de una ley que, de algún modo, pretende contribuir al saneamiento financiero del mercado inmobiliario y a la actualización crediticia de sus deudores hipotecarios. En este sentido conviene recordar que el crédito, punto cardinal de los procesos industriales y comerciales, tiene un basamento definitorio tanto para el gobierno como para las entidades financieras y sus clientes, a saber: el ahorro sostenible y el equilibrio financiero entre deudores y acreedores. Circuito financiero que para su viabilidad engloba captación de ahorros y colocación de créditos, con la implícita y correlativa responsabilidad de las entidades financieras y sus deudores. Razones por demás suficientes para concluir que la manifiesta renuencia del actor mal podría estimarse para protegerle su derecho a la igualdad, que dicho sea de paso, fluye indemne dentro de lo actuado. De lo cual se infiere por contera que el derecho a una vivienda digna que invoca el actor, aparece igualmente respetado.

Consecuentemente esta Sala acoge los planteamientos del ad quem, en el sentido de que el demandante cuenta con procedimientos administrativos y judiciales idóneos a la discusión de sus pretensiones, esto es, atinentes a la subrogación y reliquidación del crédito a su cargo, no siendo dable al juez de tutela ocuparse del examen y decisión de tales asuntos por resultar extraños a su resorte constitucional. Pues en todo caso, el principio de legalidad y los factores de competencia así lo indican sin dubitación alguna”. (C. Const., Sent. T-872, ago. 16/2001. M.P. Jaime Araújo Rentería).

## ¿Existe en la ley reglamentación especial para la subrogación por parte de personas naturales de

## **créditos otorgados a constructores para financiación de vivienda?**

[§ 194] El artículo 55 de la Ley 546 de 1999 dispuso para el Gobierno Nacional el deber de consagrar mecanismos especiales de protección para los adquirentes de vivienda en proyectos de construcción, a fin de garantizar que los recursos de las cuotas iniciales y ventas de contado se destinen al proyecto específico. En concordancia, la Superintendencia Financiera tiene señalado que el crédito que se conceda a un constructor para financiar la fase de construcción debe ser subrogado al adquirente de la unidad, de forma que en una sola operación se formalice el mutuo debidamente aprobado al comprador de la unidad, la hipoteca sobre el bien financiado en forma individual y el levantamiento de la hipoteca de mayor extensión a favor del acreedor (Circular Básica Jurídica, Tít. III, Cap. Cuarto, num. 11).

## **¿Puede el acreedor de un crédito hipotecario para adquisición de vivienda ceder la acreencia a su favor con la hipoteca que sirve de garantía?**

[§ 195] El acreedor puede ceder libremente el crédito hipotecario a su favor, en desarrollo de la libertad que le asiste de disponer de sus activos, así como también los derechos a su favor derivados de un contrato de leasing habitacional. La cesión supone el traspaso de las garantías y

otros accesorios, además de sus privilegios, pues la operación no afecta el crédito cedido. Una forma frecuente de cesión de créditos hipotecarios es la que se realiza a través de los procesos de titularización, en cuyo caso, la cesión se perfecciona exclusivamente con la transferencia del título representativo de la obligación o mediante la cesión del contrato de leasing habitacional (L. 546/99, art. 12, modificado por el art. 71, L. 1328/2009).

En el caso de los créditos individuales de vivienda, el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, permite también al deudor solicitar a la entidad financiera acreedora la cesión del crédito y sus garantías a favor de otra entidad financiera, solicitud que los establecimientos de crédito deben autorizar dentro de los 10 días hábiles siguientes a aquel en que el deudor le entregue una oferta vinculante del nuevo acreedor financiero y posterior al pago del saldo del crédito que realice la otra entidad financiera. Dispone el mismo artículo que la cesión tiene los efectos previstos en el artículo 1964 del Código Civil. Esta operación no genera derechos y gastos notariales, ni impuestos de timbre. La Superintendencia Financiera en la Circular Básica Jurídica ha precisado que las condiciones del crédito deben permanecer inalteradas con excepción de la tasa de interés remuneratoria, la cual necesariamente debe ser más benéfica para el deudor (Circular Básica Jurídica, Tít. III, Cap. Cuarto, num. 8).

# CAPÍTULO VI

## Financiación de vivienda de interés social

### Aspectos generales

#### ¿Qué se considera vivienda de interés social?

[§ 196] Es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, cuyo precio y tipo lo debe determinar el Gobierno Nacional, en cada Plan Nacional de Desarrollo, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda (L. 9ª/89, art. 44 modificado por el art. 91 de la L. 388/97; L. 546/1999, art. 34) (§ 333, 339). Por definición legal, la vivienda de interés social debe reunir los elementos que aseguren su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectura y de construcción y no puede tener un valor superior a los 135 salarios mínimos mensuales legales vigentes, si bien existe un tipo especial denominado de interés social prioritario, que se estableció a efectos de segmentar los subsidios estatales (L. 1151/2007, art. 83; D.

2190/2009, art. 2º). A fin de estimular la oferta de vivienda para la población más vulnerable, la ley ha dispuesto que las entidades públicas, allí incluidas las entidades territoriales, sólo pueden invertir recursos en vivienda VIP, salvo que se trate de macroproyectos de interés social nacional, programas de subsidios de vivienda familiar en especie o VIS en zonas con tratamiento de renovación urbana (L. 1151/2007, art. 86; D. 2190/2009, art. 7º) (§ 344).

[§ 197] JURISPRUDENCIA.—*Para el año 1991 ya existía una definición legal de vivienda de interés social.* “(...) para la época en que se concedieron los créditos que dieron lugar a la sanción, existía norma expresa que determinaba qué se entendía por vivienda de interés social, así:

#### “Ley 9 de 1989

“ART. 44.—Entiéndese por viviendas de interés social todas aquellas soluciones de vivienda cuyo precio de adquisición o adjudicación sea o haya sido, en la fecha de su adquisición:

(...).

c) inferior o igual a ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo del DANE, cuenten con más de quinientos mil (500.000) habitantes”.

#### **Ley 2 de 1991**

“ART. 3º—Entiéndese por viviendas de interés social todas aquellas soluciones de vivienda cuyo precio de adquisición o adjudicación sea o haya sido, en la fecha de su adquisición:

(...).

c) Inferior o igual a ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo del Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE, cuenten con más de quinientos mil (500.000) habitantes”.

Conforme a lo anterior, resulta claro que en materia de vivienda de interés social, para el año de 1991, existía una regulación clara y específica, en el sentido de que tratándose de ciudades de más de 500.000 habitantes, se entendía por dicha vivienda, aquella cuyo valor de adquisición, a la fecha de su adquisición, no superara los 135 salarios mínimos legales mensuales, norma que por ser especial debe aplicarse preferentemente sobre cualquier otra”. (C.E., S. de lo Contencioso Administrativo, Sec. Cuarta, Sent. feb. 23/96. Rad. 7453. M.P. Julio E. Correa Restrepo).

## **¿Qué beneficios tiene la vivienda de interés social?**

[§ 198] Para promover la adquisición, financiación y construcción de vivienda de interés social, se han otorgado los siguientes beneficios:

—Los créditos otorgados para financiar la construcción, adquisición o mejoramiento de esta clase de viviendas tienen una tasa de interés cuyo tope máximo lo determina la Junta Directiva el Banco de la República, según lo ordenado por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-955 de 2000, la cual debe ser inferior a la vigente para los demás créditos de vivienda.

—Los compradores de vivienda de interés social pueden acceder al subsidio familiar de vivienda otorgado con recursos del presupuesto nacional y de los aportes a las cajas de compensación familiar.

—Los derechos notariales y gastos de registro que se causen con ocasión de la constitución de

la hipoteca o la modificación de la misma, cuando se trate de garantizar un crédito para financiar una vivienda de interés social que pueda ser objeto de subsidio directo, se deben liquidar al 10% de la tarifa ordinaria aplicable (L. 546/99, art. 31) (§ 339).

—Se debe constituir, obligatoriamente, patrimonio de familia (L. 9ª/89, art. 60) (§ 333).

—Los créditos destinados a financiar este tipo de vivienda se pueden beneficiar de un seguro de desempleo.

—Tiene fuentes de financiación obligatoria, pues de acuerdo con la Ley 1114 de 2006, artículo 29, el Gobierno Nacional debe destinar de los recursos del presupuesto nacional una suma anual mínima equivalente a 1.004.901 salarios mínimos legales vigentes, para el otorgamiento de subsidios de vivienda de interés social urbana, sin posibilidad de que dicha partida pueda ser objeto de recorte alguno. En relación con la vivienda de interés social rural, dispone la norma señalada que el gobierno destinará anualmente el 20% de los recursos presupuestales apropiados para VIS rural.

—Como incentivo para la financiación de este tipo de vivienda, la Ley de Vivienda dispuso que durante los 5 años siguientes a la vigencia de la misma, las nuevas operaciones destinadas a la financiación de vivienda de interés social subsidiables no generarán rentas gravables para las entidades que otorguen dicha financiación (L. 546/99, art. 56) (§ 339).

—Los constructores de viviendas de interés social, bien sean constructores privados, cooperativas, organizaciones no gubernamentales u otras entidades sin ánimo de lucro, cuyos planes estén debidamente aprobados por el Inurbe, o por quien este organismo delegue, tienen derecho a la devolución o compensación del impuesto al valor agregado IVA pagado en la adquisición de materiales para la construcción dichas viviendas (L. 633/2000, art. 49) (§ 340).

—Las entidades que financian vivienda de interés social pueden acceder a una línea automática de garantía creada por el Fondo Nacional de Garantías, la cual cubre hasta el 50% del capital y los intereses de los créditos asegurados (D. 1990/97).



# Tasa de interés

## ¿Cuál es la tasa máxima que se puede cobrar por un crédito para vivienda de interés social?

[§ 199] La Junta Directiva del Banco de la República, mediante Resolución 8 de 2006, estableció que la tasa de interés remuneratoria de los créditos denominados en UVR para financiar la construcción, mejoramiento y adquisición de vivienda de interés social, no podrá ser superior a 11 puntos porcentuales anuales adicionales a la UVR (§ 362).

Si el crédito es en pesos, de acuerdo con la misma resolución, la tasa máxima de interés remuneratoria no puede ser superior a 11 puntos porcentuales, adicionados con la variación de la UVR de los últimos 12 meses anteriores al perfeccionamiento del contrato.

[§ 200] JURISPRUDENCIA.—**Banco de la República fija la tasa máxima de interés remuneratorio en los créditos de vivienda.** “De acuerdo con lo expuesto tanto en la parte considerativa

como en la resolutive de la sentencia objeto de verificación, no cabe duda sobre la competencia que en los términos señalados por la Corte Constitucional corresponde a la Junta Directiva del Banco de la República, para fijar la tasa de interés remuneratoria que deben cobrar las entidades financieras a los créditos de vivienda, denominados en UVR, ni tampoco respecto al hecho de que para efectos de fijar la tasa de interés remuneratoria, se debe tener en cuenta la certificación que expida la Superintendencia Bancaria sobre “todas las tasas reales” que se estén cobrando en el sistema financiero. Es decir, esta claro que una es la competencia atribuida a la junta del banco para fijar la tasa de interés remuneratoria (L. 31/92, art. 16, lit. e)), y otra la que se reconoce a la Superintendencia Bancaria para certificar sobre las tasas reales que se estén cobrando en el sistema financiero, (EOSF, art. 326, num. 6º), con la finalidad específica de que con base en dicha certificación se fije una tasa de interés remuneratoria inferior a todas las tasas reales reportadas”. (C.E., S. de lo Contencioso Administrativo, Sec. Cuarta, Sent. oct. 12/2001. Rad. 11151. M.P. Germán Ayala Mantilla).

# Subsidio familiar de vivienda

## ¿Qué es un subsidio familiar de vivienda?

[§ 201] Es un aporte estatal en dinero o en especie, que se otorga por una sola vez al beneficiario, sin cargo de restitución por parte de éste, que constituye un complemento de su ahorro y/o los recursos que permitan la adquisición, construcción en sitio propio o mejoramiento de una solución de vivienda de interés social o interés prioritario (L. 3ª/91, art. 6º. Modificada L. 1432/2011; D. 2190/2009, art. 2º) (§ 334, 359).

[§ 202] JURISPRUDENCIA.—**Definición de subsidio familiar de vivienda.** “En conclusión, el subsidio familiar de vivienda (SFV) puede ser

considerado como aquella herramienta con que cuenta el Estado, para lograr que los ciudadanos, con escasos recursos económicos puedan acceder a una vivienda en condiciones dignas, dando así aplicación al derecho consagrado constitucionalmente en el artículo 51”. (C. Const., Sent. T-791, ago. 24/2004. M.P. Jaime Araújo Rentería).

## ¿Cuáles son las modalidades de subsidio de vivienda de interés social?

[§ 203] El subsidio de vivienda de interés social puede aplicarse a las siguientes soluciones de vivienda:

— Adquisición de vivienda nueva.

- Adquisición de vivienda usada.
- Construcción en sitio propio.
- Mejoramiento de vivienda.
- Mejoramiento para vivienda saludable.

(D. 2190/2009, art. 2º, modificado por el D. 3670/2009, art. 1º). Para el caso de los subsidios otorgados por cajas de compensación familiar, las modalidades de subsidios de vivienda que aplican son: vivienda nueva, construcción en sitio propio o mejoramiento (D. 2190/2009, art. 7º) (§ 359).

### ¿Quiénes otorgan los subsidios?

[§ 204] Las entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda previsto en el Decreto 2190 de 2009 son las cajas de compensación familiar con cargo a recursos parafiscales y el Fondo Nacional de Vivienda cuando se trate de recursos del presupuesto nacional.

Tales asignaciones se deben dirigir prioritariamente a atender las postulaciones de la población más pobre, dentro de la cual se encuentran las personas no vinculadas al sistema formal de trabajo (D. 2190/2009, art. 5º). Para estos casos, el subsidio sólo puede ser aplicado a viviendas de interés social prioritario, salvo que se trate de inversiones que se destinen a macroproyectos de interés social nacional, programas de subsidio familiar de vivienda urbana en especie y a proyectos de vivienda de interés social en zonas con tratamiento de renovación urbana (D. 2190/2009, art. 7º).

Con los recursos destinados por las cajas de compensación familiar, se debe atender en forma prioritaria a las personas afiliadas al sistema formal de trabajo (L. 49/1990, art. 68; L. 633/2000, arts. 63 y 67; D. 2190/2009, art. 5º) (§ 340).

Para los casos de personas independientes no afiliadas a una caja de compensación, corresponde al Fondo Nacional de Vivienda la asignación de los subsidios; tratándose de vivienda en zona rural, la asignación corresponde al Banco Agrario.

[§ 205] JURISPRUDENCIA.—*El otorgamiento de subsidios para la construcción de vivienda de interés social hace efectivos los mandatos constitucionales.* “En consecuencia, la asignación de subsidios para la construcción de vivienda de interés social no solamente no entraña la infracción del artículo 355 Constitucional sino que, además, comporta la efectividad de otros mandatos superiores, en tanto la prohibición contenida en aquel artículo —como quedó expuesto— no reviste un carácter absoluto. O lo que es igual, no toda asignación de recursos o bienes públicos a favor de particulares, sin contraprestación, puede asimilarse a un auxilio o donación de los prohibidos, pues sí con ello se cumplen finalidades constitucionales, no puede hablarse de violación del artículo 355 tantas veces mencionado.

*En todo caso, y así lo ha puesto de relieve la jurisprudencia constitucional, el artículo 355 Constitucional proscribire los actos de mera liberalidad y tan sólo permite los que se orienten hacia propósitos de justicia distributiva, “entre los cuales está obviamente incluida la garantía de los derechos constitucionales” con arreglo no sólo a preceptos constitucionales que expresamente lo autoricen y permitan, sino a las disposiciones legales y reglamentarias que los regulan, en puntos como la titularidad de los bienes o recursos de la autoridad que los otorga y el lleno de los requisitos previamente determinados para su acceso”. (C.E., S. de lo Contencioso Administrativo, Sec. Cuarta, Sent. dic. 4/2008. Rad. 16613. M.P. Ruth Stella Correa Palacio).*

### ¿Quiénes pueden solicitar el subsidio familiar de vivienda?

[§ 206] Pueden solicitar el subsidio establecido en el Decreto 2190 de 2009, los hogares que carezcan de recursos suficientes para obtener o mejorar una única solución de vivienda de interés social, cuyos ingresos totales mensuales no sean superiores al equivalente a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales y cumplan con los requisitos señalados en la ley.

Para los anteriores efectos, se entiende por hogar el conformado por los cónyuges, las uniones maritales de hecho, incluyendo las parejas del mismo sexo, y/o el grupo de personas unidas por vínculos de parentesco hasta tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil, que compartan un mismo espacio habitacional (D. 2190/2009, art. 2º) (§ 359).

La ley establece como principio general el reconocimiento de subsidios por una sola vez. Sin embargo, ha definido importantes excepciones. Así, los usuarios de créditos de vivienda VIS o VIP que hayan perdido su vivienda como consecuencia de una dación en pago o remate judicial pueden postularse por una sola vez para un subsidio adicional, acreditando calamidad doméstica o pérdida del empleo. Lo propio ocurre en el caso de beneficiarios de subsidio cuyas viviendas hayan sido o fueran afectadas por desastres naturales o accidentales, declaratoria de calamidad pública o estado de emergencia, o por atentados terroristas debidamente justificados y tramitados antes las autoridades, con la posibilidad de acceder a un subsidio adicional para adquisición o mejoramiento (L. 1432/2011, art. 1º).

[§ 207] JURISPRUDENCIA.—**Beneficiarios del subsidio familiar de vivienda.** *“El Subsidio Familiar de Vivienda (SFV) es un aporte estatal que se entrega por una sola vez al beneficiario, el cual puede estar representado en especie o en dinero, y es asignado sin cargo de restitución, con prioridad a la población económicamente más vulnerable del país que se encuentra en imposibilidad de acceder a una vivienda o mejorar la que ya tiene. Constituye un complemento del ahorro para facilitarle a las personas que lo requieran la adquisición, construcción o mejoramiento de una solución de vivienda de interés social.*

*Dado que los recursos del mencionado subsidio son escasos, las disposiciones legales que lo regulan están encaminadas a que los beneficiarios lo reciban por una sola vez, para lograr así que la mayor cantidad de personas que lo requieran puedan acceder al mismo.*

*Podrán solicitar la asignación del SFV, los hogares que carecen de recursos suficientes para obtener o mejorar su vivienda, cuyos ingresos mensuales no sean superiores al equivalente a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales, y cumplan con los requisitos que señalan las normas que lo regulan”. (C. Const., Sent. T-894, ago. 26/2005. M.P. Jaime Araújo Rentería).*

## ¿Quién determina el valor de los subsidios?

[§ 208] El valor de los subsidios lo establece el Gobierno Nacional, de acuerdo con sus disponibilidades, el valor final de la solución de

vivienda y las condiciones socioeconómicas de los beneficiarios. La Ley 1432 de 2011, modificatoria del artículo 6º de la Ley 3ª de 1991 establece un tratamiento preferente en el proceso de postulación a las mujeres cabeza de familia de los estratos más pobres, a las trabajadoras del sector informal y a las madres comunitarias (L. 3ª/91, arts. 6º y 7º; D. 2190/2009, art. 43). Para el caso de personas no afiliadas al sistema formal, el subsidio se determina teniendo en cuenta el puntaje Sisbén del jefe de hogar postulante. Los puntajes de calificación de cada postulante se asignan según fórmulas legalmente establecidas (D. 2190/2009, arts. 8º y 44) (§ 359).

## ¿De qué otras variables depende el monto del subsidio que se asigna?

[§ 209] El valor del subsidio depende del tipo de vivienda que se desee adquirir y del número de habitantes que tenga el municipio donde está ubicada, de tal manera que puede oscilar entre 4 y 22 salarios mínimos legales mensuales cuando se trate de compra de vivienda, hasta 11.5 salarios mínimos legales mensuales cuando se trate de mejoramiento de vivienda o hasta 8 cuando se trate de mejoramiento para vivienda saludable.

En el caso de los subsidios otorgados por cajas de compensación familiar, el monto puede ir hasta 25 salarios mínimos mensuales legales vigentes; en el caso del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, el subsidio puede ir hasta 22 salarios mínimos mensuales legales vigentes (D. 2190/2009, arts. 6, 8 y 12).

No obstante lo anterior, para subsidios otorgados por el Fondo Nacional de Vivienda, la cuantía del subsidio no puede ser superior, en la fecha de su asignación, al 90% del valor o precio de la vivienda que se desee adquirir o del valor de la construcción o mejora (D. 2190/2009, art. 9º) (§ 359).

## ¿Existe algún tope en el precio de las viviendas que se pueden adquirir con el subsidio?

[§ 210] Sí. Existen precios máximos de las viviendas a las que puede aplicarse el subsidio,

los cuales dependen del número de habitantes del municipio donde está localizado el inmueble, y que oscilan entre 40 y 135 salarios mínimos legales mensuales (L. 1151/2007, art. 83) (§ 344).

## ¿Qué condiciones se deben cumplir para solicitar la asignación del subsidio familiar de vivienda?

[§ 211] Para aspirar a la asignación de un subsidio familiar de vivienda, los solicitantes deben cumplir las condiciones de ahorro previo y evaluación de su capacidad de crédito para la adquisición, construcción o mejoramiento de la solución de vivienda, salvo que dicho crédito no se requiera (D. 2190/2009, arts. 17 y 33) (§ 359).

[§ 212] JURISPRUDENCIA.—*Para el giro del subsidio familiar de vivienda de interés social el lote en donde se va a construir debe contar con las acometidas de servicios públicos.* “Sobre el particular, la Sala observa que si bien es cierto que son numerosas las acciones urbanísticas que pueden mejorar la calidad de vida de los habitantes, también lo es que el mismo Decreto 975 de 2004 en su artículo 2.11 define el lote urbanizado como aquel que cuenta con las acometidas domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía, vías de acceso y espacios públicos, conforme a la normativa urbanística de cada municipio, luego para efectos del giro del subsidio familiar de vivienda de interés social basta que el lote cuente con tales acometidas de servicios públicos, vías de acceso y espacios públicos, sin que pueda exigirse, por tanto, que cuente con todas las acciones urbanísticas de que trata la Ley 388 de 1997, pues muchas de ellas deben realizarse de manera progresiva.

Ahora bien, a juicio de esta corporación, tal exigencia en manera alguna atenta contra el derecho a la igualdad, la eficiencia en la asignación de los recursos y el acceso de los colombianos a una vivienda digna y, por el contrario, propende porque los ciudadanos que pertenecen a los estratos 1, 2 y 3 puedan adquirir, precisamente, una vivienda que cuente con los servicios públicos mínimos que garantizan una calidad de vida superior a la que podría ofrecerles, por ejemplo, un “loteador pirata”, quien solamente está interesado en lucrarse con la “venta” de lotes, sin importarle las condiciones en que las viviendas van a ser construidas y la infraestructura que gira alrededor de las mismas, vr. gr., el acceso a los servicios públicos domiciliarios.

Adicionalmente, la Sala considera que el hecho de que las organizaciones populares de vivienda tengan por objeto el desarrollo de programas de vivienda para sus afiliados por sistemas de autogestión o participación comunitaria y que su régimen de financiación sea de economía solidaria no impide que la administración pueda adoptar medidas como las cuestionadas, si se tiene en cuenta, precisamente, que los destinatarios del subsidio familiar de vivienda pertenecen a un grupo económicamente débil, por lo cual el Estado debe intervenir para proteger que el acceso a una vivienda en condiciones dignas sea real y efectivo.

Lo anterior, por cuanto es un hecho notorio que no son pocas las ocasiones en que personas económicamente desfavorecidas han resultado afectadas al ofrecérseles “soluciones de vivienda” que al final resultan no ser más que construcciones que carecen de los servicios públicos mínimos y, de ahí, que hayan tenido que acudir ante las instancias judiciales, por ejemplo, en ejercicio de la acción popular, en procura de que se les garanticen los derechos colectivos a un ambiente sano y a la seguridad y salubridad públicas”. (C.E., S. de lo Contencioso Administrativo, Sec. Cuarta, Sent. dic. 4/2008. Rad. 2004-00393. M.P. Martha Sofía Sanz Tobón).

## ¿En qué consiste el ahorro para vivienda?

[§ 213] Consiste en los aportes representados en ahorro que realizan los aspirantes al subsidio familiar de vivienda con el fin de reunir los recursos necesarios para la adquisición, construcción o mejoramiento de una vivienda VIS. Para el caso de aspirantes con ingresos inferiores a 2 salarios mínimos mensuales legales vigentes, este aporte es voluntario (L. 1151/2007, art. 84; D. 2190/2009, art. 27) (§ 344, 359).

El monto del ahorro dependerá de los recursos complementarios y del valor del subsidio de la vivienda VIS que, sumado a aquél, resulten suficientes para acceder a la solución de vivienda (D. 2190/2009, art. 29) (§ 359).

[§ 214] JURISPRUDENCIA.—*Exigencia legal de ahorro previo tiene excepciones.* “En efecto, uno de los requisitos para obtener el subsidio de vivienda familiar es el ahorro previo o aporte en dinero consagrado en el artículo 21 del Decreto 975 de 2004. No obstante, en el párrafo único del citado artículo se

consagran los casos en que opera la excepción a dicho ahorro, a saber:

“ART. 21.—**Ahorro previo. Modificado por el artículo 2º, Decreto Nacional 4429 de 2005.** Los aspirantes al subsidio familiar de vivienda se comprometerán a realizar aportes con el fin de reunir los recursos necesarios para la adquisición, construcción o mejoramiento de una vivienda de interés social. Dicho ahorro previo es requisito para la obtención del subsidio familiar de vivienda, aunque su existencia en ningún caso implica para las entidades otorgantes la obligación de asignarlo.

El cumplimiento del compromiso de ahorro es responsabilidad de los ahorradores. Será informado obligatoriamente por la entidad copiadora de recursos, y evaluado, para efectos de la calificación de las postulaciones, por las entidades otorgantes del subsidio con base en la fórmula establecida en el artículo 37 del presente decreto.

PAR.—Se exceptúan para efectos del requisito del ahorro, los hogares con ingresos hasta de dos (2) smlmv que tengan garantizada la totalidad de la financiación de la vivienda, **los hogares objeto de programas de reubicación de zonas de alto riesgo no mitigable**, los de población desplazada, los de víctimas de actos terroristas, los de desastres naturales. Igualmente, las familias reubicadas en el continente como solución del problema de población del departamento archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina. (resaltado fuera de texto).

En suma, aun cuando la norma transcrita exige el ahorro previo como requisito para acceder al subsidio de vivienda familiar, de igual manera la misma disposición prevé excepciones a dicha regla, señalando expresamente las situaciones en las cuales no es necesario realizar el citado ahorro previo, como es precisamente el caso de “los hogares objeto de programas de reubicación de zonas de alto riesgo no mitigable”, que es precisamente la situación en la que se encuentra incurso la actora.

Bajo ese entendido, analizando la documentación obrante en el expediente, se observa que la accionante cumple con los requisitos que le son aplicables para ser beneficiaria del subsidio familiar de vivienda, ya que al tener la calidad de poseedora del bien inmueble demolido y estar este ubicado en una zona de alto riesgo no mitigable, adquirió el derecho a que la administración la reubicara y le adjudicara una vivienda, sin necesidad de cumplir requisitos adicionales.

De acuerdo con lo expuesto tanto en la parte considerativa como en la resolutive de la sentencia

objeto de verificación, no cabe duda sobre la competencia que en los términos señalados por la Corte Constitucional corresponde a la Junta Directiva del Banco de la República, para fijar la tasa de interés remuneratoria que deben cobrar las entidades financieras a los créditos de vivienda, denominados en UVR, ni tampoco respecto al hecho de que para efectos de fijar la tasa de interés remuneratoria, se debe tener en cuenta la certificación que expida la Superintendencia Bancaria sobre “todas las tasas reales” que se estén cobrando en el sistema financiero. Es decir, esta claro que una es la competencia atribuida a la junta del banco para fijar la tasa de interés remuneratoria (L. 31/92, art. 16, lit. e)), y otra la que se reconoce a la Superintendencia Bancaria para certificar sobre las tasas reales que se estén cobrando en el sistema financiero, (EOSF, art. 326, num. 6º), con la finalidad específica de que con base en dicha certificación se fije una tasa de interés remuneratoria inferior a todas las tasas reales reportadas”. (C. Const., Sent. T-79, ene. 31/2008. M.P. Rodrigo Escobar Gil).

## ¿Cómo se puede realizar el ahorro?

[§ 215] Para realizar el ahorro, existen las siguientes modalidades concurrentes:

—Cuentas de ahorro programado para vivienda.

—Cuentas de ahorro programado contractual para vivienda con evaluación crediticia favorable previa.

—Aportes periódicos realizados en fondos comunes especiales y en los fondos mutuos de inversión.

—Cuota inicial abonada al proyecto al que se aplicará el subsidio.

—Cesantías depositadas en fondos públicos o privados de cesantías y en el Fondo Nacional de Ahorro.

—Ahorro por inversión en el terreno y avance de obra certificada, en el caso de construcción en sitio propio (D. 2190/2009, art. 28) (§ 359).

[§ 216] JURISPRUDENCIA.—**Modalidades de ahorro previo.** “El ahorro previo, bien sea a través de la cuenta de ahorro programado, aportes periódicos, cesantías, obras o terrenos, es un compromiso de responsabilidad exclusiva de los postulantes con el fin de reunir los recursos necesarios para la adquisición,

*construcción o mejoramiento, y es requisito para la obtención del subsidio familiar de vivienda. Están exentos del cumplimiento de este requisito del ahorro, entre otros, los hogares objeto de programas de reubicación de zonas de alto riesgo no mitigables, los de población desplazada o las víctimas de actos terroristas o de desastres naturales. El monto del ahorro previo deberá ser como mínimo, igual al 10% del valor de la solución de vivienda a adquirir o del presupuesto de la vivienda a mejorar o construir". (C. Const., Sent. T-894, ago. 26/2005. M.P. Jaime Araújo Rentería).*

### **¿En qué consiste el ahorro programado?**

[§ 217] Es el que se realiza mediante la constitución de depósitos de ahorro en "Cuentas de Ahorro para la Vivienda", en:

—Establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera.

—Cooperativas de ahorro y crédito y multiactivas e integrales con sección de ahorro y crédito, previamente autorizadas por la Superintendencia de la Economía Solidaria para el ejercicio de la actividad financiera, vigiladas por esta misma entidad e inscritas en el Fondo de Garantías de Entidades Cooperativas, Fogacoop y en el Fondo Nacional de Ahorro (D. 2190/2009, art. 28) (§ 359).

### **¿Qué se entiende por ahorro mediante aportes periódicos?**

[§ 218] Es aquel que se realiza en fondos comunes especiales administrados por sociedades fiduciarias, cuya finalidad específica sea que sus aportantes adquieran vivienda; y en fondos mutuos de inversión vigilados por la Superintendencia Financiera (D. 2620/2000, art. 23).

### **¿Qué es el ahorro voluntario contractual?**

[§ 219] De acuerdo con el Concepto 2009085593-001 de 2009 de la Superintendencia Financiera, es una especie del ahorro contractual, cuyo nombre específico se utiliza para denominar aquellos depósitos periódicos destinados a la adquisición de vivienda, y cuyas características y requisitos están consagrados en la ley. Bajo la modalidad específica prevista en el Decreto 2190 de 2009, la entidad hace una evaluación crediticia previa del interesado. En caso de resultar favorable, conviene con él las condiciones bajo las cuales realizará el ahorro. Este puede efectuarse en entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera, en las cooperativas de ahorro y crédito y multiactivas e integrales con sección de ahorro y crédito, previamente autorizadas por la Superintendencia de la Economía Solidaria para el ejercicio de la actividad financiera, vigiladas por esta misma entidad e inscritas en el Fondo de Garantías de Entidades Cooperativas, Fogacoop y en el Fondo Nacional de Ahorro.

# CAPÍTULO VII

## Leasing habitacional

### Aspectos generales

#### ¿Desde cuándo opera el leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar en Colombia?

[§ 220] El leasing habitacional es una operación autorizada a los bancos y las compañías de financiamiento a partir de la expedición de la Ley 795 de 2003. A diferencia del leasing inmobiliario, modalidad que se practica en el país desde el inicio del leasing y que recae sobre inmuebles en general, el leasing habitacional tiene una existencia más corta y se diferencia del anterior en que el inmueble debe ser destinado a vivienda.

[§ 221] JURISPRUDENCIA.—**Leasing habitacional debe proteger el patrimonio de las familias.** “La regulación que el gobierno debe dictar en la materia, debe estar sometida a lo establecido en los artículos 1º y 2º de la Ley 546 de 1999 y en la Sentencia C-955 de 2000. Así, la regulación relativa a las operaciones de leasing habitacional, deberá establecer elementos que, por ejemplo, garanticen alguna relación entre el precio pactado, su incremento y las variaciones de la economía. No puede, en el plano constitucional, sujetarse a la arbitrariedad de la parte poderosa de la relación. Por ejemplo, en materia de

créditos de vivienda a largo plazo, el legislador ha utilizado el índice de precios al consumidor como criterio, el cual resulta razonable habida consideración de su carácter objetivo.

*De igual manera, la figura del leasing habitacional no podrá convertirse en un medio para concentrar el crédito o para limitar, directa o indirectamente, el derecho de las personas y las familias a optar, bajo condiciones de plena y suficiente información, entre esta u otra modalidad de financiación de la tenencia de la vivienda. Lo anterior, sin perjuicio de la obligación contenida en el numeral 6º del artículo 2º de la Ley 546 de 1999.*

*En relación con el artículo 2º, deberá, tanto la regulación gubernamental como los acuerdos privados, “proteger el patrimonio de las familias”. Por ejemplo, no es viable que el incumplimiento del pago del canon, apareje la pérdida absoluta del precio pagado (que integra el patrimonio familiar). Ello, desde luego, no impide hacer explícitas condiciones razonables de garantía de cumplimiento de las obligaciones, pues la protección al patrimonio familiar no implica que el Estado se libre del deber de promover y velar por el cumplimiento generalizado de las obligaciones contractuales y extracontractuales en la sociedad.*

*Frente a tal protección, la tarea de las autoridades competentes se relaciona directamente con la obligación de velar para que no se presenten situaciones de abuso de la posición dominante que ostentan los intermediarios financieros. En este orden de ideas, no pueden fijarse condiciones excesivamente onerosas o lesivas y que no tengan en cuenta imponderables u otras situaciones imprevisibles". (C. Const., Sent. C-936, oct. 15/2003. M.P. Eduardo Montealegre Lynett).*

### **¿La Ley 795 de 2003 es una ley marco?**

[§ 222] La Ley 795 de 2003 es una ley ordinaria, es decir, que no tiene el carácter de una ley marco. De acuerdo con la jurisprudencia de la Corte Constitucional, la autorización a las instituciones financieras para desarrollar esta nueva actividad puede darse a través de leyes ordinarias. Sin embargo, la nueva operación queda sujeta a los lineamientos que se establecen en el Estatuto Orgánico del Sector Financiero y en la Ley de Vivienda, estas sí normas marco (Sent. C-936, oct. 15/2003. Exp. D-4468).

**NOTA:** La Corte Constitucional declaró **exequible** el artículo 1º de la Ley 795 de 2003, en cuanto a los cargos analizados, "en el entendido que el reglamento que debe expedir el Gobierno Nacional debe someterse a los objetivos y criterios señalados en el artículo 51 de la Constitución y en los artículos 1º y 2º de la Ley Marco 546 de 1999 y demás reglas de esta ley que sean aplicables al leasing habitacional y encaminadas a facilitar el acceso a la vivienda". (C. Const., Sent. C-936, oct. 15/2003. M.P. Eduardo Montealegre Lynett).

[§ 223] JURISPRUDENCIA.—**Leasing habitacional se reguló en una ley ordinaria.** "(...) (i) la norma que autoriza la realización de una actividad financiera, no se tiene que adoptar mediante ley marco; (ii) una vez autorizada una nueva actividad financiera, esta se somete a las leyes marco vigentes y aplicables según la materia; (iii) la autorización para que los establecimientos bancarios realicen operaciones de leasing habitacional se dictó en una ley ordinaria y, en cuanto a la realización de la actividad, se sujeta a las normas de naturaleza marco contenidas en la disposición demandada, en el EOSF y en la ley marco en materia de financiación de vivienda (actualmente, L. 546/99)". (C. Const., Sent. C-936, oct. 15/2003. M.P. Eduardo Montealegre Lynett).

### **¿Cuáles instituciones financieras pueden ofrecer leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar?**

[§ 224] En los términos del artículo 1º de la Ley 795 de 2003, los bancos y las compañías de financiamiento (antes llamadas compañías de financiamiento comercial) pueden ofrecer la operación de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar (§ 341).

### **¿El contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar puede celebrarse en UVR o en pesos?**

[§ 225] El contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar puede pactarse tanto en UVR como en moneda legal (D. 2555/2010, art. 2.28.1.2.1, lit. i) (§ 360).

### **¿Es más conveniente un contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda en pesos que en UVR?**

[§ 226] Tal y como se explicó a propósito de los créditos individuales de vivienda a largo plazo, la conveniencia de una u otra modalidad depende de la situación particular de quien celebra el contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda en calidad de arrendatario: si éste escoge la modalidad de pesos debe acreditar mayores ingresos puesto que las primeras cuotas del crédito son más altas que en un sistema de UVR (D. 2555/2010, art. 2.28.1.2.1, lit. i) (§ 360).

### **¿Cómo y cuándo se determina el valor de la UVR en los contratos de leasing habitacional para vivienda familiar?**

[§ 227] En el caso de los contratos de leasing habitacional, la equivalencia del contrato en UVR se determina al momento del desembolso, tomando el valor de los pesos pagados al vendedor del inmueble objeto del contrato de leasing habitacional y dividiéndolo por la cotización de la UVR del día de dicho pago.



### **¿Quiénes son las partes en un contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar?**

[§ 228] Las partes en un contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar son: las entidades autorizadas, entendiendo por tales a los establecimientos bancarios y a las compañías de financiamiento, de un lado; y el locatario o aquella persona que recibe la tenencia de un inmueble destinado exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar (D. 2555/2010, art. 2.28.1.1.2) (§ 360).

### **¿Qué solemnidades se exigen para la suscripción de un contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar?**

[§ 229] El contrato de leasing habitacional debe constar por escrito (D. 2555/2010, art. 2.28.1.2.1, lit. j)), pero no requiere ser elevado a escritura pública (D. 2555/2010, art. 2.28.1.3.6) (§ 360).

### **¿El locatario del contrato de leasing para adquisición de vivienda familiar debe habitar en el inmueble entregado en leasing?**

[§ 230] Sí. El locatario debe habitar el inmueble entregado en leasing destinado a la adquisición de vivienda familiar. En concepto de la Superintendencia Financiera, el cambio de destinación que haga el locatario de la destinación del inmueble, lo expone a que la contraparte le exija el cumplimiento de las contraprestaciones pactadas, judicial o extrajudicialmente (Superfinanciera, Conc. 2005038495-002, oct. 31/2005).

### **¿Quién es el propietario del inmueble mientras está vigente el contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar?**

[§ 231] El derecho de propiedad sobre el inmueble entregado en leasing habitacional debe ser de la entidad autorizada durante la vigencia del contrato. Este dominio se transfiere al

locatario en el momento en que ejerza la opción de adquisición pactada a su favor, pague el precio y se cumplan las normas sobre tradición de la propiedad. Lo anterior, sin perjuicio de que la entidad autorizada los transfiera a sociedades titularizadoras o a fiduciarias, en desarrollo de procesos de titularización (D. 2555/2010, art. 2.28.1.3.1) (§ 360).

### **¿Quién debe efectuar los pagos por concepto de servicios públicos, administración, impuestos, contribuciones y seguros del inmueble en un contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar?**

[§ 232] En la medida en que el inmueble es de propiedad de la entidad autorizada durante la vigencia del contrato, salvo pacto en contrario, a ella le corresponden las obligaciones tributarias y contribuciones que se derivan de esta condición. En cuanto a seguros, la ley dispone que el inmueble materia del contrato de leasing habitacional debe estar asegurado contra incendio y terremoto. En concepto de la Superintendencia Financiera, corresponde al locatario asumir el costo de tales seguros “...pues siendo él quien tiene el uso y goce del inmueble, debe igualmente asumir el costo de las seguridades propias del bien” (Superfinanciera, Conc. 2003054641-1, mayo 3/2004). En idéntico sentido cabría concluir respecto de los servicios públicos y gastos de administración.

### **¿A qué título el locatario adquiere el inmueble cuando ejerce la opción de adquisición?**

[§ 233] El locatario adquiere el inmueble a título de compraventa.

### **¿Cuáles son los beneficios tributarios que tiene el leasing habitacional?**

[§ 234] El leasing habitacional tiene los mismos beneficios tributarios que las Cuentas de Ahorro para el Fomento de la Construcción – AFC, los cuales se encuentran explicados en el capítulo VIII (§ 284).

# Seguros

## ¿El inmueble entregado en leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar debe asegurarse contra los riesgos de incendio y terremoto?

[§ 235] Sí. El inmueble entregado a título de leasing debe estar asegurado contra los riesgos de incendio y terremoto cuya cobertura ampare el bien inmueble. Dichos seguros pueden ser tomados directamente por el locatario con las compañías de su elección, sin perjuicio de poder pactarse dentro del contrato de leasing habitacional que las pólizas pueden ser tomadas

por la entidad autorizada, por cuenta del locatario (D. 2555/2010, art. 2.28.1.3.3, lit. a)) (§ 360).

## ¿El locatario está obligado a tomar un seguro de vida?

[§ 236] No. La contratación de un seguro de vida es opcional para el locatario. En caso de decidirse a tomarlo, acordará con la entidad autorizada las condiciones del mismo. En todo caso, la entidad autorizada deberá informarle el alcance de la cobertura y las consecuencias si opta por no tomarlo (D. 2555/2010, art. 2.28.1.3.3, lit. b)).

# Sistemas de pago

## ¿Qué es un sistema de pago?

[§ 237] Un sistema de pago es un sistema de amortización a partir del cual es posible establecer el valor de los cánones y el monto de la opción de adquisición que deberá cancelar el locatario del inmueble, los cuales se establecen en función del valor del inmueble, el costo financiero de la operación y el plazo acordado.

## ¿Qué plazo puede pactarse en los contratos de leasing habitacional para vivienda familiar?

[§ 238] En el contrato puede pactarse un plazo entre 5 y 30 años.

## ¿Las entidades autorizadas pueden definir los sistemas de pago aplicables a los contratos de leasing habitacional para adquisición de vivienda?

[§ 239] No. En el caso del leasing habitacional destinado a la adquisición de

vivienda familiar, la ley ordena que dichos sistemas de pago deben sujetarse a las condiciones que establezca la Superintendencia Financiera dentro del marco de sus atribuciones (D. 2555/2010, art. 2.28.1.2.2) (§ 360).

## ¿Cuáles son los sistemas de pago en UVR y en pesos?

[§ 240] La Superintendencia Financiera, mediante la Circular 026 de 2006, incorporada en el Título III, Capítulo 9 de la Circular Básica Jurídica, dispuso que los mismos sistemas de pago autorizados para los créditos de vivienda individual de largo plazo en pesos y en UVR, aplican a los contratos de leasing habitacional destinados a la adquisición de vivienda familiar, en cuyo caso, el concepto de cuota del crédito debe entenderse como canon del contrato de leasing.

## ¿Es posible cambiar el sistema de pago inicialmente acordado?

[§ 241] Sí. Los sistemas de pago son modificables durante la vigencia del contrato de

leasing habitacional, por acuerdo entre el acreedor y el deudor.

### **¿Es posible conocer el comportamiento del contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar durante el tiempo?**

[§ 242] Sí. Este conocimiento es posible a través de la información que la entidad autorizada debe suministrar al locatario en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.28.1.3.5 del Decreto 2555 de 2010. En la Circular 026 de 2006, incorporada en el Título III, Capítulo 9 de la Circular Básica Jurídica, la Superintendencia Financiera dispuso que las entidades autorizadas deben remitir durante el primer mes de cada año calendario: i) información relacionada con el comportamiento histórico del contrato, indicando para el año inmediatamente anterior cómo se aplicaron los cánones, el saldo por amortizar, los valores por costos financieros, seguros y otros conceptos. Tratándose de contratos pactados en UVR las cifras presentadas en el extracto deberán reflejarse en UVRs y en pesos, y ii) una proyección del contrato para el año en curso, con las indicaciones que allí se señalan. Dispuso

también que si la proyección del año anterior no coincide con el comportamiento real del contrato durante ese período, la entidad autorizada podrá acompañar una explicación de las causas que dieron origen a tal situación.

### **¿El canon periódico que debe cancelar el locatario corresponde a un canon de arrendamiento?**

[§ 243] No. A diferencia del canon que se pacta en los contratos de arrendamiento con el que se remunera la tenencia del bien, en los contratos de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar con el canon periódico que cancela el locatario se amortiza además el valor del activo y los costos financieros de la operación.

### **¿Qué elementos conforman el canon periódico de un contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar?**

[§ 244] El canon periódico está compuesto por las amortizaciones, el componente del arrendamiento, el costo financiero y los montos a pagar por seguros, impuestos u otros conceptos.

## **Tasa de interés**

### **¿Qué características tiene la tasa de interés remuneratoria en los contratos de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar?**

[§ 245] Como en el caso de los créditos de vivienda individual de largo plazo, la tasa de interés remuneratoria debe ser fija durante la vigencia del crédito, se debe calcular sobre la UVR y cobrar en forma vencida, no puede capitalizarse, debe expresarse en términos efectivos anuales y está controlada.

### **¿Qué significa que la tasa de interés remuneratoria debe ser fija?**

[§ 246] Significa que la tasa pactada al momento del otorgamiento del crédito no se puede variar durante la vigencia de la obligación. No obstante lo anterior, su reducción es posible por acuerdo entre las partes, de conformidad con lo señalado en artículo 6º, de la Resolución 8 de 2006 del Banco de la República (§ 362).

## ¿Existen topes legales para el cobro de intereses remuneratorios y moratorios en el leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar?

[§ 247] En este tipo de contratos, la tasa de interés está sujeta a los mismos límites que aplican para los créditos de vivienda individual de largo plazo. En consecuencia, le son aplicables los límites máximos definidos en la Resolución 8 de 2006 del Banco de la República (§ 362).

[§ 248] JURISPRUDENCIA.—*Leasing habitacional está sujeto a la tasa de interés remuneratorio fijada por el Banco de la República.* “La Sala observa que en la Resolución Externa 3 de mayo 20 de 2005, la Junta Directiva del Banco de la República, fijó la tasa de interés remuneratoria de los créditos de vivienda individual a largo plazo y de los créditos para financiación de proyectos de construcción de vivienda, de vivienda de interés social y de los contratos y operaciones de leasing habitacional destinados a vivienda familiar, en 13.1 puntos porcentuales nominales anuales, pagaderos mes vencido, adicionales a la UVR, con fundamento en las facultades otorgadas en el literal e) del artículo 16 de la Ley 31 de 1992, lo dispuesto por la Corte Constitucional en la Sentencia C-955 de 2000 que declaró exequible el numeral 2º del artículo 17 de la Ley 546 de 1999; la autonomía técnica del Banco de la República para la fijación de la tasa de interés, ratificada en las sentencias C-481 de 1999 y C-208 de 2000; así como en el documento de trabajo SGMR-0505-06-J de mayo 19 de 2005, y en la certificación de la Superbanca contenida en la comunicación 2005015534-1 de abril 22 de 2005 (fls. 33 a 50 e.), sobre las tasas de interés nominales reportadas por las entidades financieras, cobradas en el mercado financiero a 31 de diciembre de 2004.

En el documento SGMR-505-06-J referido (fls. 26 a 32 e.), se indicó la forma para fijar la tasa de interés remuneratoria máxima para los créditos de vivienda, en concreto la transformación de las tasas nominales reportadas por la Superintendencia Financiera (antes bancaria) en tasas reales así:

—Con base en las tasas y márgenes certificados por la Superintendencia con información hasta junio de 2003 y diciembre de 2004, para establecer las tasas reales de los créditos pactados a tasa fija nominal en cada categoría, se deflactaron dichas tasas con el crecimiento del IPC del periodo comprendido entre 1º

de julio de 2002 y 30 de junio de 2003, y del crecimiento anual del IPC en 2004, o sea que se convirtieron en una cantidad expresada en términos nominales en otra expresada en términos reales con base en el IPC.

—En las tasas reales de los créditos pactados a tasa variable se estableció una relación de mediano plazo entre la tasa DTF y la inflación, para finalmente presentar las tasas de interés reales una vez realizadas las transformaciones, en donde la “tasa de interés real más baja del mercado” a diciembre de 2004, es la correspondiente a créditos comerciales otorgados por los bancos del 13.99% efectiva anual, inferior a la tasa de 14.38% encontrada en el ejercicio realizado en diciembre de 2003.

Ahora, en el cálculo de la tasa de interés remuneratoria máxima en los créditos de vivienda, se deben incluir los “costos administrativos” en que incurre la entidad financiera para realizar los créditos hipotecarios, que se enmarcan en tres factores: gastos operativos de captación, gastos laborales, administrativos, y de remuneración de las entidades, para lo cual tuvo en cuenta:

—Se estiman los gastos operativos de captación promedio desde enero de 1996 hasta diciembre de 2004 (tomado de los estados de pérdidas y ganancias y balances reportados por los bancos especializados en cartera hipotecaria BECH) que ascendió a 15.9%.

—Para la estimación de los gastos laborales y administrativos con base en los mismos estados financieros reportados por las entidades a la Superbanca, se encontró que representan en el periodo de enero a diciembre de 2004 el 12.1% de la cartera productiva de los BECH, y de enero de 1996 a diciembre de 2004, el 9.7%, mientras que el ente social con los costos más bajos en el año de 2004, registró un valor de 8.7%.

—Al tomar los gastos operacionales, laborales y administrativos adicionados a los puntos destinados a la remuneración de las entidades, no mostraban evidencia a favor de una reducción de la tasa máxima remuneratoria, porque el costo de captación y los gastos citados, como proporción de la cartera productiva, han contribuido al incremento de los costos en los bancos especializados en cartera hipotecaria.

En el documento objeto de estudio (SGMR-0505-06-J, fl. 30) se advierte que en septiembre de 2000 se calculó una tasa de rentabilidad de los establecimientos de crédito igual al 10% real, inferior al 12% que utiliza el Banco Interamericano de Desarrollo y al 11% del Banco Mundial en la evaluación de proyectos, que implicaba

una participación de las utilidades en la determinación de la tasa remuneratoria del crédito de vivienda de 0.8%, que por tratarse de una rentabilidad a largo plazo definida en términos reales, se mantenía en el mismo porcentaje. Por todo lo anterior, se concluye y recomienda que la tasa de interés más baja del mercado, según el comportamiento a mediano plazo es de 13.99%, que al consultar que los costos del proceso de intermediación y remuneración de las entidades de crédito han presentado un incremento de mediano y largo plazo, las sitúa en un nivel similar a los exhibidos en el año de 2001.

En síntesis, no se encontraron razones para modificar la tasa máxima remuneratoria fijada por la Junta Directiva del Banco de la República en las resoluciones 14 de 2000 y 09 de 2003, por lo que recomendó mantenerla en 13.9% como “tasa máxima remuneratoria para vivienda individual de largo plazo y para proyectos de construcción”. Mientras que la vivienda de interés social VIS, debía mantenerse en el nivel actual de 11%” (C.E., S. de lo Contencioso Administrativo, Sec. Cuarta, Sent. abr. 3/2008. Rad. 15971. M.P. María Inés Ortiz Barbosa).

## ¿Quién determina la tasa de interés aplicable para los contratos de leasing habitacional para adquisición de vivienda?

[§ 249] La tasa de interés aplicable a las operaciones de leasing habitacional para adquisición de vivienda es fijada por la Junta Directiva del Banco de la República, según certificación de la Superintendencia Financiera (§ 362).

## ¿Existe capitalización de intereses en los contratos de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar?

[§ 250] No. Por expresa disposición de la ley (D. 2555/2010, art. 2.28.1.1.2), en los contratos de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar no se puede pactar capitalización de intereses. Esto, por cuanto a este sistema de financiación le es aplicable la restricción que existe en el mismo sentido para los créditos de vivienda (L. 546/99, art. 17, num. 2º) (§ 339).

# Porcentaje de financiación y valor de la primera cuota

## ¿Existe un porcentaje máximo de financiación?

[§ 251] En el leasing habitacional, la entidad autorizada adquiere con sus propios recursos el bien que será entregado al locatario a título de leasing, fondeando así el valor total del inmueble. Sin embargo, al locatario se le podrá financiar hasta el 100% del valor de la unidad habitacional (§ 353, 356).

[§ 252] JURISPRUDENCIA.—**Leasing habitacional es compatible con la Ley 546 de 1999.** “36. En un sentido abstracto, el legislador puede hacer una evaluación de las condiciones estructurales que inciden en el acceso a alguna modalidad de tenencia de la vivienda. Así, bien puede adoptar esquemas

subsidiados, intermedios o desregulados. En otras palabras: financiar la tenencia, establecer las condiciones de financiación de la tenencia o sujetarlo a la dinámica comercial. Todo ello, se repite, siempre y cuando se asegure la efectividad del derecho.

37. En el punto concreto relativo al leasing habitacional habrá de tenerse en cuenta la estructura de esta figura jurídica. El legislador no acompañó la autorización de realizar esta actividad de una precisión sobre la forma en que se establecía esta modalidad contractual. Simplemente, se desprende de la disposición, que se asemeja al leasing financiero.

Al responder el primer cargo de inconstitucionalidad se llegó a la conclusión de que la autorización para los establecimientos bancarios, adoptada mediante una ley ordinaria, no implicaba la ausencia de normas marco

que afectaran las condiciones de operación de esta actividad.

En la disposición demandada se encuentran, además de elementos de naturaleza propia de una ley ordinaria —la autorización misma—, otros que son de clara estirpe de ley marco. Se trata de la obligación impuesta por el legislador al gobierno de dictar normas de protección de los usuarios o locatarios. Este mandato, aunque esté contenido en una ley ordinaria, afecta el contenido normativo de los artículos 1º y 2º de la Ley 546 de 1999 —actualmente, marco en materia de financiación de vivienda a largo plazo—, los cuales habrán de interpretarse de conformidad con este mandato.

38. En este proceso se ha cuestionado la compatibilidad de las normas de la Ley 546 de 1999 con el leasing habitacional. La Corte estima que dicha incompatibilidad se deriva de una apreciación equivocada sobre la naturaleza de las disposiciones contenidas en los artículos antes mencionados". (C.

Const., Sent. C-936, oct. 15/2003. M.P. Eduardo Montealegre Lynett).

### **¿Sobre qué valor se establece el monto máximo a financiar?**

[§ 253] El monto máximo a financiar se establece sobre el valor comercial del inmueble, en pesos o en UVR, al momento de la celebración del contrato de leasing (D. 2555/2010, art. 2.28.1.2.1, lit. d)) (§ 360).

### **¿Debe existir alguna relación entre el valor del primer canon y los ingresos del locatario?**

[§ 254] Sí, de acuerdo con las normas que reglamentan el leasing habitacional, el canon inicial no puede representar más del 30% de los ingresos familiares (D. 145/2000, art. 1º, lit. b)).

## **Prepagos en el contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar**

### **¿En qué consiste el prepago de un contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar?**

[§ 255] Consiste en la cancelación anticipada, total o parcial, de los cánones del contrato.

### **¿Es posible prepagar totalmente un contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda antes del vencimiento del plazo?**

[§ 256] Sí. La normatividad del leasing habitacional prevé la aplicación de la disposición de la Ley de Vivienda que establece la posibilidad de prepagos totales o parciales en cualquier momento sin penalidad alguna. En caso de prepago parcial, el locatario tiene derecho a elegir si el monto abonado disminuye el valor del canon

o el plazo de la obligación (L. 546/99, art. 17, num. 8º; D. 2555/2010, art. 2.28.1.1.2) (§ 339, 360).

### **¿Es admisible realizar pagos extraordinarios de cánones periódicos?**

[§ 257] La reglamentación del leasing habitacional prevé la posibilidad de realizar pagos extraordinarios de cánones al inicio o en cualquier momento de la ejecución del contrato. A elección del locatario, dichos pagos podrán reflejarse en un menor valor de los cánones, la reducción del plazo del contrato o un menor valor de la opción de adquisición. Los retiros parciales de cesantías que se abonen a los contratos de leasing habitacional tienen el tratamiento de los pagos extraordinarios.

## Cesión del contrato

### **¿El locatario puede ceder su contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar? ¿Puede ceder sólo la opción de adquisición?**

[§ 258] Las dos alternativas están previstas en la reglamentación de la figura. El locatario puede ceder su contrato de leasing habitacional, para lo cual debe mediar la autorización expresa y escrita de la entidad autorizada, previo estudio que hará de la capacidad del futuro locatario para cumplir las obligaciones del contrato (D. 2555/2010, art. 2.28.1.2.1, lit. e)). Así mismo, el locatario puede ceder a un tercero su derecho a ejercer la opción, cesión que sólo produce efectos

cuando sea aceptada por la entidad autorizada (D. 2555/2010, art. 2.28.1.2.1, lit. g)).

### **¿La entidad financiera puede ceder su contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar?**

[§ 259] En efecto, las entidades autorizadas pueden ceder los contratos de leasing habitacional que tengan suscritos a favor de otras entidades autorizadas, cesión para la cual no es necesaria la autorización del locatario. Sin embargo, éste deberá ser informado del nombre de la nueva entidad y de la fecha a partir de la cual la cesión se hizo efectiva (D. 2555/2010, art. 2.28.1.2.1, lit. f)) (§ 360).

## Opción de adquisición

### **¿Qué es la opción de adquisición?**

[§ 260] Es la facultad irrevocable que la entidad autorizada concede al locatario por virtud de la cual éste puede, dentro de las condiciones y términos establecidos en el contrato, adquirir el dominio del bien inmueble objeto del contrato de leasing habitacional. La opción es irrevocable para la entidad autorizada y facultativa para el locatario.

### **¿Siempre debe existir una opción de adquisición a favor del locatario en el leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar?**

[§ 261] Sí. Uno de los elementos esenciales del contrato de leasing habitacional es la existencia de una opción a favor del locatario (D. 2555/2010, art. 2.28.1.2.1, lit. b)).

### **¿La opción de adquisición puede pactarse en UVR o en pesos?**

[§ 262] El valor de la opción puede pactarse de las dos formas, es decir, en pesos o en UVR (D. 2555/2010, art. 2.28.1.2.1, lit. d)).

### **¿Existe un monto o valor máximo para la opción de adquisición?**

[§ 263] Sí. El monto máximo de la opción no puede exceder del 30% del valor comercial del inmueble al momento de la celebración del contrato de leasing habitacional (D. 2555/2010, art. 2.28.1.2.1, lit. d)). Este límite no opera cuando la finalidad del leasing habitacional sea lograr acuerdos de cartera o de normalización de créditos de vivienda.

### **¿El locatario puede ejercer la opción de adquisición en forma anticipada?**

[§ 264] Sí. La entidad autorizada y el locatario pueden pactar la posibilidad de que el locatario ejerza anticipadamente la opción de adquisición, en cuyo caso deberán estipular en el respectivo contrato las condiciones a que estaría sujeto dicho ejercicio (D. 2555/2010, art. 2.28.1.3.2).

### **¿Si el locatario incurre en mora en el pago de sus cuotas pierde su opción de adquirir la vivienda familiar?**

[§ 265] Debido al incumplimiento, el locatario pierde la posibilidad de adquirir el inmueble, pero recibirá la devolución del canon inicial y de las demás amortizaciones hechas al precio de la opción con los cánones que fueron pagados. Para estos efectos, el valor del inmueble se determina como se prevé para el caso de que el locatario no ejercite la opción de adquisición, valor del cual la entidad autorizada realizará las siguientes deducciones: costos y gastos incurridos por concepto del incumplimiento del contrato, costo financiero generado y no pagado

por el locatario, garantías de cumplimiento pactadas por el locatario a favor de la entidad autorizada y el valor del ejercicio de la opción (D. 2555/2010, art. 2.28.1.2.4). En caso de resultar saldos a favor del locatario, la entidad autorizada procederá a devolverlos dentro de los 30 días hábiles siguientes al perfeccionamiento del contrato de compraventa o del contrato de leasing (D. 2555/2010, art. 2.28.1.2.4, par.) (§ 360).

### **¿La opción de compra puede ser objeto de medidas cautelares?**

[§ 266] No. La opción de compra no puede ser objeto de medidas cautelares.

## **Terminación del contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar**

### **¿Qué ocurre si al vencimiento del plazo del contrato el locatario decide no ejercer la opción de adquisición?**

[§ 267] Si el locatario decide no ejercer la opción, se procede a la devolución del canon inicial y de las demás amortizaciones hechas al precio de la opción a través del pago de los cánones, previa deducción de los costos y gastos en que incurra la entidad por enajenar o colocar nuevamente el inmueble y el valor de ejercicio de la opción de adquisición. A estos fines, se calcula el valor del inmueble según el precio de venta o el que se pacte en un nuevo contrato de leasing. El locatario podrá presentar a la entidad autorizada personas interesadas en adquirir el inmueble o celebrar un nuevo leasing (D. 2555/2010, art. 2.28.1.2.4). En caso de resultar saldos a favor del locatario, la entidad autorizada procederá a devolverlos dentro de los 30 días hábiles siguientes al perfeccionamiento del contrato de compraventa o del contrato de leasing (D. 2555/2010, art. 2.28.1.2.4, par.) (§ 360).

### **¿En caso de mora del locatario la entidad financiera podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de leasing habitacional?**

[§ 268] Las normas sobre leasing habitacional disponen que como protección especial en favor del locatario, la entidad autorizada sólo dará aplicación unilateral a esta regla después de 90 días hábiles contados desde la cesación del pago de los cánones, salvo que el locatario decida anticipar este plazo (D. 2555/2010, art. 2.28.1.2.4) (§ 360).

### **¿Qué sucede si el contrato de leasing termina por mutuo acuerdo de las partes?**

[§ 269] En estos casos se procede a la devolución del canon inicial y de los saldos amortizados al precio de la opción de adquisición del inmueble (D.R. 1787/2004, art. 7º, num. 3).



**¿Cuál es el procedimiento para la devolución de los valores resultantes de la liquidación del contrato cuando se produce la terminación anticipada del mismo?**

[§ 270] El procedimiento a seguir consiste en calcular el valor del bien en la forma ya explicada (§ 267), valor del cual la entidad autorizada efectuará las siguientes deducciones: los costos y gastos incurridos por ella por concepto de la terminación anticipada del contrato, componente de capital de los cánones pactados no amortizados y el valor del ejercicio de la opción de adquisición pactada en el contrato (D. 2555/2010, art. 2.28.1.2.4). En caso de resultar saldos a favor del locatario, la entidad autorizada procederá a devolverlos dentro de los 30 días

hábiles siguientes al perfeccionamiento del contrato de compraventa o del contrato de leasing (D. 2555/2010, art. 2.28.1.2.4, par.) (§ 360).

**¿Qué actuaciones judiciales pueden adelantarse ante el incumplimiento de un contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda?**

[§ 271] En el contrato de leasing habitacional, el arrendador puede entablar un proceso ejecutivo para el pago de los cánones adeudados. Así mismo, puede solicitar la restitución del inmueble dado en leasing a través del proceso abreviado previsto en el artículo 424 del Código de Procedimiento Civil.

# CAPÍTULO VIII

## Otras facilidades para obtener vivienda

### Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera (FRECH) “*Subsidios a la tasa de interés*”

#### ¿Qué es el FRECH?

[§ 272] Es un fondo de reservas creado por la Ley de Vivienda, destinado a facilitar las condiciones de financiación de la vivienda referida al índice de precios al consumidor, fondo mejor conocido como FRECH. Originalmente el FRECH se destinó a cubrir el riesgo que surge por el diferencial entre la tasa de interés DTF y el crecimiento de la UVR, respecto del saldo de la cartera de créditos individuales de vivienda de largo plazo registrada al 31 de diciembre del año 2000. A partir de la Ley 795 de 2003 se permitió el empleo de los recursos del FRECH a la finalidad de estabilizar la cartera de vivienda, a través de un mecanismo de cobertura que los beneficiarios de tales créditos pueden adquirir. En su diseño actual, se trata de una cobertura de tasa de interés condicionada a que el beneficiario atienda sin mora el pago de su crédito o su contrato de leasing habitacional. Los créditos y

contratos de leasing habitacional que se pueden beneficiar con el FRECH son aquellos que se desembolsen hasta el 31 de diciembre de 2011.

#### ¿Cuándo se estableció el FRECH?

[§ 273] El FRECH se estableció en los artículos 48 y 49 de la Ley 546 de 1999, y ha sido objeto de múltiples reglamentaciones a través de su vigencia (D. 2670/2000, 1163/2001, 2868/2001, 3174/2002, 2587/2004 y 4470/2008, en relación con los arts. 48 y 49 de la L. 546/99; y 2671/2000, en relación con el num. 1 del art. 48 de la L. 546/99). Con el artículo 88 de la Ley 1151 de 2007 se amplía la destinación de parte de los recursos del FRECH a garantizar los créditos para el mejoramiento de vivienda (reglamentada mediante los D. 1142/2009, D. 2731/2009 y 2494/2010) (§ 339, 357).

Con el Decreto 1143 de 2009 se reglamentó el mecanismo de cobertura definido en la Ley 795 de 2003, ofrecido por el Banco de la República, reglamentación ahora modificada con los Decretos 1729 de 2009 y 1147 de 2010. A este cuerpo reglamentario se adiciona la Resolución 954 de 2009 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público (hoy modificada con las resoluciones 1274/2009, 1707/2009, 3177/2009 1139/2010 y 2191/2010) y la Circular Externa 13 de 2009 de la Superfinanciera, entre otras (§ 341).

**[§ 274] JURISPRUDENCIA.—Antecedentes del FRECH.** “Los aspectos particulares y concretos del funcionamiento del FRECH, fueron reglamentos por el Gobierno Nacional. De tal modo, el artículo 1º del Decreto 2670 de 2000, modificado por el Decreto 2587 de 2004, señala que el mismo tiene la condición de fondo - cuenta de la Nación, y tiene por objetivo ofrecer cobertura contra el riesgo referido a la evolución del diferencial multiplicativo entre la tasa de interés DTF efectiva anual y la tasa efectiva anual de crecimiento de la UVR, solamente para el saldo de cartera vigente de vivienda individual de largo plazo registrada a 31 de diciembre de 2000 en los balances de los establecimientos de crédito y hasta el agotamiento de los recursos que por ley se le han asignado para el cumplimiento de tal finalidad.

En razón del carácter condicionado de la operación del FRECH, supeditado a la cobertura del riesgo de la cartera de créditos de vivienda, vigente a 31 de diciembre de 2000, el parágrafo del artículo 96 de la Ley 795 de 2003 estableció que los recursos del fondo sería utilizados en propiciar el mantenimiento de condiciones estables a los créditos de vivienda, en general. Para ello, el Decreto 1269 de 2003 ordena al Banco de la República, en su calidad de administrador del FRECH, mantener una subcuenta especial en el mismo, por valor de cincuenta mil millones de pesos, cuyos recursos se utilizarán por el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - Fogafín, para otorgar la cobertura a los créditos individuales de vivienda a largo plazo frente al riesgo de variación de la UVR respecto a una tasa determinada (...).

10. Conforme lo expuesto, la Corte advierte que el objetivo principal del Decreto 4490 de 2008 es otorgar recursos a programas sociales y actividades económicas, las cuales han sido consideradas por el Gobierno Nacional como mecanismos adecuados para conjurar la crisis que dio lugar a la emergencia social e

impedir la extensión de los efectos. Para cumplir con este propósito, la norma objeto de estudio realiza dos acciones diferenciadas. En primer lugar, modifica el presupuesto general de la Nación, con el fin de trasladar recursos públicos originalmente previstos para el funcionamiento del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, a determinados rubros que hacen parte del presupuesto de inversión de acción social. En segundo término, ordena la capitalización del FNG y del FAG, en tanto instrumentos destinados a servir de garantes a operaciones activas de crédito para determinados sectores de la economía, mediante la utilización de los recursos contenidos en el FRECH, fondo concebido para facilitar el mantenimiento de condiciones financieras uniformes a los créditos destinados a la adquisición de vivienda. El uso de los recursos de dicha capitalización está restringido a garantizar operaciones de crédito en las regiones afectadas por la emergencia social, entre ellas las realizadas a través de corresponsales no bancarios y con cargo a los recursos administrados por ellos”. (C. Const., Sent. C-146, mar. 12/2009. M.P. Luis Ernesto Vargas Silva).

## ¿Qué recursos componen el FRECH?

**[§ 275]** El FRECH se nutrió inicialmente de un impuesto creado por la Ley de Vivienda, a cargo de los establecimientos de crédito, consistente en la destinación del 50% de la remuneración mensual de sus encajes, durante el período comprendido entre el 31 de diciembre de 1999 y el 31 de diciembre de 2002. En adición, se destinó al FRECH la suma de ciento cincuenta mil millones de pesos provenientes de las utilidades del Banco de la República del ejercicio de 1999, de un lado, más la transferencia que deberían hacer las entidades que tuviesen cartera hipotecaria denominada en UVR y pasivos para con el público denominados en DTF, correspondiente a la diferencia entre la UVR más la tasa remuneratoria y la DTF, cuando la primera fuera superior a la segunda, del otro, en caso de acceder a sus recursos. La inversión de los recursos del FRECH está reglamentada mediante los Decretos 1269 de 2003 y 984 de 2010.

## ¿Los recursos del FRECH pueden destinarse al otorgamiento de subsidios para los deudores de

## **créditos hipotecarios para adquisición de vivienda?**

[§ 276] Los recursos del FRECH pueden destinarse al otorgamiento de coberturas condicionadas de tasa de interés para los deudores de créditos de vivienda nueva.

## **¿En qué consiste el subsidio a la tasa de interés?**

[§ 277] Consiste en el subsidio de una parte de la tasa de interés remuneratorio del crédito, que oscila entre 3 y 5 puntos porcentuales en función del valor del inmueble. Este beneficio se traduce en el pago de una cuota menor durante el período de cobertura —que es de siete años—. Es un beneficio que sólo puede recibir un número definido de créditos y contratos de leasing, en atención al valor de la vivienda; igualmente es un beneficio limitado en el tiempo, pues sólo pueden acceder a él los créditos que se desembolsen hasta el 31 de diciembre de 2011.

## **¿El subsidio a la tasa de interés aplica para todos los créditos de vivienda?**

[§ 278] El subsidio de tasa de interés aplica para créditos con los cuales se financie la adquisición de nuevas viviendas o la construcción de vivienda propia. Los valores de las viviendas objeto de la cobertura pueden ascender a 335 smmlv, en función de los cuales se establece el porcentaje de la cobertura: en el rango que va hasta 135 smmlv, la cobertura es del 5%; más de 135 y hasta 235 smmlv, la cobertura es del 4% y más de 235 y hasta 335 smmlv, la cobertura es del 3%.

## **¿El subsidio a la tasa de interés aplica en los contratos de leasing habitacional destinados a adquisición de vivienda familiar?**

[§ 279] Sí. El subsidio de tasa de interés aplica igualmente a las obligaciones adquiridas bajo el sistema de leasing habitacional, con la precisión de que si el locatario no ejerce la opción, deberá devolver los valores

correspondientes a la cobertura (D. 1143/2009, modificado por el D. 1729/2009) (§ 358).

## **¿Los créditos de vivienda y los contratos de leasing habitacional para vivienda deben tener unos sistemas de amortización especiales para que sus titulares sean beneficiarios del subsidio a la tasa de interés?**

[§ 280] No. El beneficio aplica para los sistemas de amortización disponibles. En adición, se diseñaron los nuevos sistemas de amortización específicos para el FRECH. Mediante la Circular Externa 13/2009, la Superintendencia Financiera los definió así: i) un sistema de amortización en pesos, consistente en una cuota decreciente en pesos mientras se encuentre vigente la cobertura, de tal forma que al unirse con ésta, la cuota que deba pagar el cliente sea fija en pesos, y ii) un sistema de amortización en UVR, consistente en una cuota decreciente en UVR mientras se encuentre vigente la cobertura, de tal forma que al combinarse con ésta, la cuota en UVR que deba pagar el cliente sea fija (§ 176).

## **¿El subsidio a la tasa de interés se otorga por toda la vida del crédito o del contrato de leasing?**

[§ 281] No. El subsidio de tasa de interés aplica únicamente durante los primeros 7 años del crédito (D. 1143/2009, modificado por el D. 1729/2009) (§ 358).

## **¿Existen causales de terminación anticipada del subsidio otorgado?**

[§ 282] Sí. Por una parte, el subsidio de tasa de interés termina cuando el deudor o el locatario que ha contratado la cobertura incurre en mora en el pago de sus cuotas o cánones por más de 3 meses consecutivos. Del mismo modo, si se presenta la subrogación del crédito, el prepago del crédito o del contrato de leasing, por petición

de los deudores, por cesión del contrato de leasing habitacional, salvo el caso de cesión por titularización, por no ejercicio de la opción en el contrato de leasing habitacional o por aceleración

del plazo del crédito o del contrato amparado (Res. 954/2009 Ministerio de Hacienda y Crédito Público) (§ 363).

## **Cuentas de Ahorro para el Fomento de la Construcción AFC**

### **¿Qué son las cuentas de ahorro para el fomento de la construcción, también denominadas AFC?**

[§ 283] Son las cuentas de ahorro, creadas por la ley con el fin de estimular el ahorro y canalizarlo hacia el sector de la construcción, mediante la concesión de exenciones tributarias a favor de sus titulares (L. 488/98) (§ 337).

### **¿Cuáles son los beneficios o exenciones tributarias para un titular de una cuenta AFC?**

[§ 284] Las cuentas AFC fueron creadas por la Ley 488 de 1998. De acuerdo con dicha ley, los dineros depositados en estas cuentas se consideran ingresos no constitutivos de renta ni ganancia ocasional, con un límite del 30% de los ingresos anuales, y tampoco constituyen base para aplicar la retención en la fuente, siempre que el retiro de dichos recursos no se efectúe durante un período de cinco (5) años contados a partir de la fecha de la respectiva consignación. Posteriormente, la Ley 633 de 2000 permitió el retiro de los dineros depositados en dichas cuentas con anterioridad al plazo de los cinco (5) años, sin que ello genere la pérdida de sus beneficios, siempre que los dineros se destinen al pago de la cuota inicial de la vivienda y/o de las cuotas del crédito otorgado por un establecimiento de crédito para la adquisición de la misma, incluyendo los seguros.

Para este efecto el crédito debe haber sido desembolsado después del 26 de septiembre de 2001 (§ 337).

### **¿Cuántas personas pueden ser titulares de una cuenta AFC?**

[§ 285] Las cuentas AFC sólo pueden tener un titular (D. 2577/99, art. 7º, par. 2º) (§ 350). A partir de la expedición de la Ley 1111 de 2006 artículo 6º, el retiro podrá efectuarse aún en caso de que la vivienda se adquiera sin financiación.

### **¿Aplica sólo para asalariados o también para independientes?**

[§ 286] Aplica tanto para asalariados como para independientes.

### **¿Cómo operan las cuentas AFC en materia de adquisición de vivienda?**

[§ 287] A efectos de acceder a los beneficios otorgados por las cuentas AFC es necesario cumplir con las siguientes exigencias:

—Si el deudor ostenta la calidad de asalariado, deberá informar por escrito a su empleador, con anterioridad al pago de su salario, las sumas que éste deberá consignar en la cuenta AFC, su periodicidad, el número de la cuenta AFC y la entidad financiera a la que corresponde dicha cuenta. En este caso el empleador es la persona encargada de consignar los dineros indicados por el empleado, de acuerdo con sus instrucciones.

—Si el deudor es trabajador independiente deberá, bien informar por escrito a su agente retenedor, antes del pago, las sumas que éste deberá consignar en la cuenta AFC, el número de

la cuenta AFC y la entidad financiera a la que corresponde dicha cuenta, o bien efectuar la consignación directamente indicando en este caso si dichos recursos son objeto de retención o allegando documento en el que conste que los mismos no constituyen renta o ganancia ocasional (D. 2577/99, art. 8º) (§ 350).

### **¿Qué otro beneficio tienen las cuentas AFC?**

[§ 288] Los retiros de una cuenta AFC están exentos del gravamen a los movimientos financieros (o 4 x mil), siempre que dicha cuenta

haya sido escogida por su titular como la beneficiaria de la exención. La anterior exención se da respecto de los retiros efectuados que no excedan mensualmente de trescientas cincuenta (350) Unidades de Valor Tributario, UVT.

Es decir, que mensualmente para el año 2011, se podrán efectuar transacciones hasta por \$ 8.796.200, sin el gravamen. Esta exención se aplica para cada mes de manera no acumulativa (E.T., art. 879).

**NOTA:** La Corte Constitucional declaró **exequible** el “numeral 1º del artículo 879 del Estatuto Tributario, tal como fue adicionado por el artículo 1º de la Ley 633 de 2000”. (C. Const., Sent. C-1107, oct. 24/2001. M.P. Jaime Araújo Rentería).

## **Otros beneficios tributarios**

### **¿Qué otros beneficios tributarios pueden obtener los deudores de créditos de vivienda?**

[§ 289] Además de los beneficios ya mencionados, toda persona que ostente la calidad de deudor de crédito de vivienda, dispone de los siguientes beneficios tributarios:

—Deducción de intereses de la renta a declarar.

—La corrección monetaria y los intereses son deducibles de la base de retención en la fuente.

—En ambos casos hasta los montos que señale la ley.

### **¿En qué consiste la deducción de intereses de la renta a declarar por parte de los deudores de vivienda?**

[§ 290] En que los intereses causados y pagados con ocasión de un crédito de vivienda

podrán ser deducidos de sus ingresos por el deudor, declarante de impuesto sobre la renta, hasta el tope máximo establecido en las disposiciones legales pertinentes (E.T., art. 119) (§ 332).

### **¿En qué consiste la deducción de la corrección monetaria y de los intereses de la base de retención para los deudores de vivienda?**

[§ 291] Todo deudor de un crédito de vivienda que tenga la calidad de asalariado podrá deducir de la base de retención en la fuente los intereses y corrección monetaria que haya pagado con ocasión de dicho crédito, hasta el tope máximo establecido en las disposiciones legales pertinentes (E.T., art. 387) (§ 332).

# CAPÍTULO IX

## Protección a la vivienda familiar

### Patrimonio de familia

#### ¿Qué es un patrimonio de familia?

[§ 292] Es un patrimonio especial constituido por un inmueble respecto del cual se es propietario en su totalidad, para beneficio de su familia (L. 70/31, art. 1º, L. 70/31, art. 3º modificado por el art. 1º de la L. 495/99) (§ 331, 338).

#### ¿La constitución del patrimonio de familia es obligatoria para el adquirente de vivienda de interés social?

[§ 293] Sí. En toda venta de vivienda de interés social realizada por una entidad pública o privada existe para el comprador la obligación de constituir patrimonio de familia sobre la misma; dicha constitución debe efectuarse en la escritura pública de compraventa (L. 9ª/89, art. 60). Respecto de aquellas viviendas que no son de interés social, la constitución del patrimonio de familia es voluntaria (§ 333).

#### ¿Qué ventajas tiene el patrimonio de familia?

[§ 294] El patrimonio de familia no es susceptible de embargo. No obstante lo anterior, cuando el patrimonio de familia recae sobre una vivienda de interés social, el mismo es embargable pero única y exclusivamente por la entidad que financió su construcción, adquisición, mejora o subdivisión (L. 70/31, art. 21 y L. 3ª/91, art. 38) (§ 331, 334).

#### ¿Qué características debe tener un inmueble para ser objeto de patrimonio de familia?

[§ 295] Para que un inmueble pueda ser objeto de patrimonio de familia, debe tener las siguientes características:

—La propiedad del mismo no puede ser compartida con otra persona distinta al cónyuge o compañero permanente.

—Debe estar libre de hipoteca, censo o anticresis.

—Su valor no puede ser superior, al momento de la constitución, de doscientos cincuenta (250) salarios mínimos mensuales vigentes (L. 70/31, art. 3º modificado por el art. 1º de la L. 495/99) (§ 331, 338).

**NOTA:** La Corte Constitucional declaró **exequible** por los cargos analizados, la expresión “cuyo valor en el momento de la constitución no sea mayor de doscientos cincuenta (250) salarios mínimos legales mensuales vigentes” contenida en el artículo 1º de la Ley 495 de 1999, que reformó el artículo 3º de la Ley 70 de 1931 (C. Const., Sent. C-317, mayo 5/2010. M.P. Nilson Pinilla Pinilla).

### ¿El patrimonio de familia puede estar constituido por más de un inmueble?

[§ 296] Sí. Si el valor del inmueble, al momento de la constitución del patrimonio, no supera los doscientos cincuenta (250) salarios mínimos mensuales vigentes, el patrimonio de familia puede integrar otros inmuebles colindantes con aquel hasta concurrencia de dicho valor (L. 70/31, art. 8º y L. 495/99, art. 3º) (§ 331, 338).

### ¿A favor de quién puede constituirse patrimonio de familia?

[§ 297] El patrimonio de familia puede constituirse a favor de:

—Una familia integrada por un hombre y una mujer que se encuentren unidos en matrimonio o tengan la calidad de compañeros permanentes, y sus hijos menores de edad. Esta protección se extiende también a parejas del mismo sexo, que se hayan acogido al régimen de la Ley 54 de 1990.

—Una familia que se encuentre compuesta únicamente por un hombre y una mujer que se encuentren unidos en matrimonio o tengan la calidad de compañeros permanentes.

—Uno o varios menores de edad que tengan entre sí parentesco de consanguinidad dentro del segundo grado, sea éste legítimo o natural (L. 70/31, art. 4º y L. 495/99, art. 2º) (§ 331, 333).

**NOTA:** La Corte Constitucional declaró **exequible** por los cargos analizados, las expresiones “compañero o compañera permanente” y “compañeros permanentes cuya unión haya

perdurado por lo menos dos años” contenidas en el artículo 4º de la Ley 70 de 1931, modificada por la Ley 495 de 1999 y en el artículo 12 de la Ley 258 de 1996, en el entendido de que esta protección patrimonial se extiende en igualdad de condiciones, a las parejas del mismo sexo que se hayan acogido al régimen de la Ley 54 de 1990 y demás normas que lo modifiquen. (C. Const., Sent. C-029, ene. 28/2009. M.P. Rodrigo Escobar Gil).

### ¿Qué limitaciones existen respecto del patrimonio de familia?

[§ 298] El inmueble objeto del patrimonio de familia puede ser vendido, pero no puede ser hipotecado, gravado, dado en anticresis o censo ni vendido con pacto de retroventa. Adicionalmente, si el propietario es casado o tiene hijos menores de edad, se debe obtener el consentimiento del conyuge o de los hijos, en este último caso, a través de curador (L. 70/31, arts. 22 y 23) (§ 331)

### ¿Cómo se constituye patrimonio de familia?

[§ 299] En la escritura pública de compra de vivienda de interés social, deberá efectuarse dicha constitución. Respecto de aquellos inmuebles que no tengan la calidad de vivienda de interés social, la constitución de patrimonio de familia se realiza mediante escritura pública previa autorización judicial, a través de un proceso de jurisdicción voluntaria. Igualmente se puede constituir ante notario público (L. 9ª/89, art. 60; L. 70/31, art. 12; D. 2817/2006) (§ 331, 333).

### ¿El patrimonio de familia se puede cancelar?

[§ 300] Sí. Siempre que la constitución del patrimonio familiar no sea obligatoria por expreso mandato legal, es posible su cancelación, en cuyo caso se requerirá el consentimiento expreso del cónyuge o compañero permanente y/o de los hijos menores. El consentimiento de estos últimos lo debe dar el curador, si lo tienen, o uno nombrado ad hoc (L. 70/31, art. 23).

### ¿Es posible la sustitución de un patrimonio de familia por otro?

[§ 301] Sí. Es posible la sustitución de un patrimonio de familia por otro, mediante escritura



pública, siempre y cuando su constitución no haya sido obligatoria. En el evento en que el patrimonio de familia se haya constituido a favor de los hijos menores de edad, se requerirá autorización judicial (L. 70/31, art. 25) (§ 331).

**NOTA:** Como para la época de expedición de la Ley 70 de 1931, la mujer casada no tenía la libre disposición de sus bienes, la ley también estableció que si el patrimonio de familia se había constituido a su favor se requería licencia judicial para llevar a cabo la sustitución.

### ¿En qué consiste el patrimonio de familia que se puede constituir en virtud de la Ley 546 de 1999?

[§ 302] Sin perjuicio de las normas sobre patrimonio de familia en viviendas de interés social, la Ley de Vivienda permite que los deudores de créditos de vivienda individual que cumplan con lo previsto en dicha norma, constituyan patrimonio de familia inembargable sobre los inmuebles adquiridos en el acto de la compra, por medio de la escritura pública que la perfeccione, sin someterse al límite de valor del inmueble ni al procedimiento judicial. Dicho patrimonio sólo es embargable por las entidades que financien la construcción, adquisición, mejora o subdivisión del inmueble respectivo.

El patrimonio de familia sólo se podrá constituir en las condiciones anteriores, cuando el crédito de vivienda haya sido otorgado por un valor equivalente como mínimo al cincuenta por ciento (50%) del valor del inmueble, y pierde su vigencia

cuando el saldo de la deuda represente menos del veinte por ciento (20%) de dicho valor.

No obstante lo 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 (L. 546/99, art. 22) (§ 339).

### ¿El patrimonio de familia puede ser constituido por la mujer cabeza de familia?

[§ 303] Sí. De acuerdo con la Ley 861 de 2003, el único bien urbano o rural perteneciente a la mujer cabeza de familia se constituye en patrimonio familiar inembargable a favor de los hijos menores existentes y de los que están por nacer y se puede constituir ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente (L. 861/2003) (§ 342).

**NOTA:** La Corte Constitucional declaró **exequibles** por los cargos formulados, las expresiones “*mujer*” y “*de la mujer y*” contenidas en el título y en los artículos 1º, 2º y 5º de la Ley 861 de 2003 “*por la cual se dictan disposiciones relativas al único bien inmueble urbano o rural perteneciente a la mujer cabeza de familia*”, en el entendido, que el beneficio establecido en dicha ley a favor de los hijos menores de la mujer cabeza de familia se hará extensivo a los hijos menores dependientes del hombre que, de hecho, se encuentre en la misma situación que una mujer cabeza de familia, en los términos del artículo 2º de la Ley 82 de 1993 (C. Const., Sent. C-722, ago. 3/2004. M.P. Rodrigo Escobar Gil).

## Afectación a la vivienda familiar

### ¿En qué consiste la afectación a la vivienda familiar?

[§ 304] Se entiende afectado a vivienda familiar el bien inmueble adquirido en su totalidad por uno o ambos cónyuges, antes o después de la celebración del matrimonio, o de compañeros permanentes, destinado a la habitación de la familia (L. 258/96, arts. 1º y 12) (§ 336).

**NOTA:** La Corte Constitucional declaró **exequible** por los cargos analizados, las expresiones “*compañero o compañera*

*permanente*” y “*compañeros permanentes cuya unión haya perdurado por lo menos dos años*” contenidas en artículo 4º de la Ley 70 de 1931, modificada por la Ley 495 de 1999 y en el artículo 12 de la Ley 258 de 1996, en el entendido de que esta protección patrimonial se extiende en igualdad de condiciones, a las parejas del mismo sexo que se hayan acogido al régimen de la Ley 54 de 1990 y demás normas que lo modifiquen (C. Const., Sent. C-029, ene. 28/2009. M.P. Rodrigo Escobar Gil).

## ¿Qué diferencia hay entre el patrimonio de familia y la afectación a vivienda familiar?

[§ 305] Si bien en ambos casos se busca la protección de la vivienda familiar, en el patrimonio de familia se protege el inmueble de la persecución por terceros distintos de la entidad que financió su adquisición, mientras que con la afectación a vivienda familiar además de lo anterior, se busca proteger al cónyuge o compañero permanente, que no sea propietario del inmueble, y a sus hijos, de los actos de disposición que respecto del inmueble pretenda realizar el cónyuge propietario (C. Const., Sent. C-560/2002).

## ¿Cómo se constituye la afectación a vivienda familiar?

[§ 306] Las viviendas adquiridas con posterioridad a la vigencia de la Ley 258 de enero 17 de 1996, se encuentran afectadas a vivienda familiar por ministerio de la ley. Aquellas viviendas adquiridas con anterioridad a dicha fecha podrán ser amparadas con tal afectación mediante el otorgamiento de escritura pública.

La afectación a vivienda familiar opera aun cuando el inmueble haya sido adquirido por el cónyuge antes del matrimonio. Tratándose de compañeros permanentes, los beneficios de la afectación a vivienda familiar se les aplican siempre y cuando su unión haya durado por lo menos dos años, pero de igual manera el inmueble afectado a vivienda familiar puede haber sido adquirido antes o después de dicho lapso (L. 258/96, arts. 1º, 2º, 12) (§ 336).

## ¿Es posible liberar un inmueble de la afectación a vivienda familiar?

[§ 307] Sí. Por decisión de ambos cónyuges o compañeros permanentes (cuya unión sea de dos años o más) podrá realizarse la desafectación de un inmueble a vivienda familiar, siempre que la misma se efectúe mediante escritura pública, debidamente registrada.

A solicitud de uno de los cónyuges o compañeros permanentes, se podrá también levantar la afectación, mediante decisión judicial,

cuando concorra una de las siguientes circunstancias:

— Existencia de otra vivienda en la cual habite la familia.

— Expropiación del inmueble o declaratoria de existencia de obligaciones tributarias a cargo de sus propietarios.

— Suspensión de la patria potestad a uno de los cónyuges o compañeros permanentes.

— Declaratoria de ausencia de uno de los cónyuges o compañeros permanentes.

— Declaratoria de incapacidad civil de uno de los cónyuges o compañeros permanentes.

— Disolución de la sociedad conyugal.

— Levantamiento de la afectación por decisión judicial, previo inicio de proceso verbal sumario por parte de uno de los cónyuges o compañeros permanentes y el juez justifique dicho levantamiento (L. 258/96, art. 4º) (§ 336).

Existe igualmente la figura de la extinción de la afectación a vivienda familiar que opera de pleno derecho, sin necesidad de pronunciamiento judicial, por muerte real o muerte presunta de uno o ambos cónyuges, salvo que por una justa causa los herederos menores que están habitando el inmueble soliciten al juez que la afectación se mantenga por el tiempo que esta fuere necesaria. La extensión que otorgue el juez, se levanta de pleno derecho cuando los menores cumplan la mayoría de edad o se emancipen (D. 259/96, art. 4º, par., modificado por la L. 854/2003).

## ¿Qué limitaciones existen respecto del inmueble afecto a vivienda familiar?

[§ 308] El inmueble afecto a vivienda familiar sólo puede ser vendido, hipotecado o constituirse sobre él cualquier otro gravamen o derecho real con el consentimiento de los dos cónyuges o compañeros permanentes. Dicho consentimiento se entiende expresado con su firma (L. 258/96, art. 3º) (§ 336).

## **¿Puede una persona afectar a vivienda familiar más de un inmueble?**

[§ 309] No. Sólo es susceptible de afectación a vivienda familiar un inmueble, cualquiera sea su valor. Cuando otra vivienda distinta a aquella objeto de afectación se encuentre habitada por la familia, dicha afectación podrá ser levantada (L. 258/96, art. 4º) (§ 336).

## **¿Qué beneficios trae la afectación a vivienda familiar?**

[§ 310] El inmueble sometido a afectación a vivienda familiar es inembargable, salvo que el bien se encuentre gravado con hipoteca, siempre que la misma se hubiere constituido con anterioridad a la inscripción de la afectación a vivienda familiar o cuando la hipoteca se hubiere constituido para garantizar préstamos para la adquisición, construcción o mejora de la vivienda (L. 258/96, art. 7º) (§ 336).

# **Seguro de desempleo**

## **¿Qué es el seguro de desempleo?**

[§ 311] Es aquel que cubre al deudor de un crédito de vivienda de interés social contra el riesgo relativo a la imposibilidad del pago de sus cuotas, como consecuencia de la pérdida de su empleo (D. 2331/98, art. 17) (§ 348).

Lo anterior sin perjuicio que las entidades financieras, por mera liberalidad, diseñen seguros de desempleo para que los deudores los tomen voluntariamente.

## **¿Quién puede contratar el seguro de desempleo?**

[§ 312] El Fondo de Garantías de Instituciones Financieras "Fogafín" puede contratar una póliza colectiva de seguro de desempleo para los deudores de crédito hipotecario de interés social, de acuerdo con las condiciones previstas en el Decreto 213 de 1999 (D. 2331/98, art. 1º) (§ 348).

La contratación de esta póliza no constituye una obligación para Fogafín.

Mediante Resolución 017 de 1999 expedida por Fogafín, se abrió la licitación pública respectiva, lo que culminó con la primera contratación de una póliza de este tipo. En la actualidad la cobertura no se encuentra vigente.

## **¿Qué cubre el seguro de desempleo?**

[§ 313] El seguro de desempleo debe cubrir el pago de las cuotas por un período máximo de seis (6) meses, incluida la amortización a capital, intereses corrientes y seguros (D. 213/99, art. 4º) (§ 349).

## **¿Quién debe pagar las primas del seguro de desempleo?**

[§ 314] El valor de las primas debe ser pagado mensualmente por Fogafín a las compañías aseguradoras que obtengan la adjudicación de la licitación (D. 213/99, art. 9º) (§ 349).

## **¿Cuántos créditos puede cubrir el seguro de desempleo, respecto de un mismo deudor?**

[§ 315] El seguro de desempleo sólo puede cubrir un crédito de vivienda por deudor, siempre y cuando la vivienda financiada se encuentre habitada por éste, a menos que la vivienda se encuentre en período de construcción (D. 213/99, arts. 1º y 2º, par.) (§ 349).

## **¿Qué condiciones se requieren para que opere el seguro de desempleo?**

**[§ 316]** Para que opere el seguro de desempleo se deben reunir las siguientes condiciones:

—Debe tratarse de un crédito para adquisición de vivienda de interés social.

—Que el primer titular del crédito sufra la pérdida del empleo.

—El contrato laboral relativo al empleo perdido debe ser de carácter indefinido.

—La pérdida del empleo debe haberse producido por despido sin justa causa, liquidación o clausura definitiva de la empresa, suspensión de actividades del empleador por un período mayor a ciento veinte (120) días o supresión del cargo por reestructuración administrativa de la empresa.

—La causa del despido no puede haber sido ocasionada por guerra interior, exterior, revolución, rebelión, sedición o asonada.

—El crédito no puede presentar una mora superior a treinta (30) días contados a partir de la pérdida del empleo.

—El deudor no puede encontrarse vinculado laboralmente (D. 213/99, arts. 1º, 2º y 3º) (§ 349).

## **¿Cuántas veces puede efectuarse una reclamación para obtener el pago del seguro de desempleo?**

**[§ 317]** Tantas veces como el deudor haya sido despedido. No obstante lo anterior, entre una y otra reclamación deberá transcurrir un término igual al período pagado por la compañía de seguros en la reclamación anterior, más seis (6) meses (D. 213/99, art. 6º) (§ 349).

## **¿Cuándo hay lugar a la terminación del seguro de desempleo?**

**[§ 318]** El seguro de desempleo se extingue en uno de los siguientes eventos:

—El fallecimiento del deudor.

—La obtención de la pensión por parte del deudor.

—La extinción del crédito de vivienda.

—La obtención de empleo por parte del deudor (D. 213/99, art. 7º) (§ 349)

# CAPÍTULO X

## Titularización de activos

### ¿Qué es la titularización hipotecaria?

[§ 319] Es el mecanismo definido en la Ley 546 de 1999 a través del cual las entidades originadoras de créditos hipotecarios se financian en el mercado de capitales obteniendo recursos para la generación de nuevos activos hipotecarios (créditos hipotecarios y leasing habitacional).

### ¿Cuál es el marco legal de la titularización hipotecaria en Colombia?

[§ 320] Como se indicó, el marco legal de la titularización hipotecaria parte de la Ley 546 de 1999, con las modificaciones incorporadas a través de las leyes 964 de 2005 artículo 81 y 1328 de 2009, artículo 71. El régimen legal de las sociedades titularizadoras se encuentra contemplado en los capítulos 1º a 3º, Título 1º, Libro 21, Parte 2º del Decreto Único 2555 de 2010 (§ 360) y el marco legal de las emisiones de títulos hipotecarios en los capítulos 1º a 4º artículo 10, Libro 6, Parte 5 del mismo decreto.

### ¿Qué entidades pueden realizar directamente procesos de titularización?

[§ 321] Las sociedades titularizadoras hipotecarias, las sociedades fiduciarias y los establecimientos de crédito.

En la práctica, la totalidad de las titularizaciones hipotecarias en Colombia se

vienen desarrollando a través de sociedades titularizadoras hipotecarias.

### ¿Cómo funciona la titularización hipotecaria?

[§ 322] Las entidades originadoras transfieren la propiedad de los activos hipotecarios a una sociedad titularizadora hipotecaria. Una vez recibida la propiedad de tales activos, la sociedad titularizadora los separa y aísla en una universalidad (vehículo de propósito especial exclusivo para titularización) con el fin de que en ningún caso los activos hipotecarios titularizados puedan ser afectados por los acreedores o la quiebra de las entidades originadoras o la sociedad titularizadora hipotecaria. Con el respaldo del flujo de caja de los activos hipotecarios se emiten los títulos hipotecarios que posteriormente van a ser comprados por los inversionistas en el mercado de capitales. Sobre los títulos hipotecarios los inversionistas tienen derecho a recibir el pago de intereses y capital, cuya fuente de pago se origina exclusivamente en los activos hipotecarios titularizados. El valor que pagan los inversionistas por la compra de los títulos hipotecarios corresponde al precio que recibe la entidad originadora por la transferencia de los activos hipotecarios para la titularización. Con esos recursos las entidades originadoras pueden generar nuevos activos hipotecarios.



[§ 323] JURISPRUDENCIA.—**Rendimientos de bonos hipotecarios están exentos del impuesto de renta y complementarios.** “En cuanto a los ingresos de que tratan los artículos 16 y 56 de la Ley 546 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”, cabe precisar que los referidos artículos contenidos en el capítulo IV sobre “Régimen tributario de los bonos hipotecarios y de los títulos representativos de cartera hipotecaria” de la misma Ley son del siguiente tenor:

“ART. 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.

ART. 56.—**Incentivos a la financiación de vivienda de interés social subsidiable.** Adiciónase al Estatuto Tributario, el siguiente artículo: Las nuevas operaciones destinadas a la financiación de vivienda de interés social subsidiables, no generarán rentas gravables por el término de cinco (5) años, contados a partir de la vigencia de la presente ley.”

No sobra precisar, de otra parte, que en el mismo Título séptimo “De las disposiciones finales” de la Ley 964 de 2005 se incluyó en el artículo 81 una modificación del artículo 16 de la Ley 546 de 1999 del siguiente tenor:

“ART. 81.—El artículo 16 de la Ley 546 de 1999 quedará así:

“ART. 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, 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 once (11) 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". (C. Const., Sent. C-124, feb. 22/2006. M.P. Álvaro Tafur Galvis).*

### **¿Por la titularización hipotecaria se pueden afectar los derechos de los deudores hipotecarios o modificar las condiciones de sus créditos hipotecarios?**

[§ 324] En ningún caso los derechos de los deudores hipotecarios consagrados a su favor en la Ley 546 de 1999 se pueden ver afectados cuando su crédito hipotecario o leasing habitacional es vinculado a un proceso de titularización.

### **¿Se requiere la autorización del deudor para que su crédito hipotecario o leasing habitacional sea vinculado a un proceso de titularización?**

[§ 325] No se requiere autorización del deudor para que su crédito hipotecario o leasing habitacional sea vinculado a un proceso de titularización hipotecaria. A pesar de lo anterior, en ningún caso la entidad originadora o la sociedad titularizadora está facultada para modificar unilateralmente las condiciones otorgadas al deudor hipotecario por razón de su vinculación al proceso de titularización. Dicho crédito hipotecario o leasing habitacional debe mantenerse en las mismas condiciones en que fue originado.

### **¿En dónde se deben realizar los pagos de créditos hipotecarios o leasing habitacional cuando son titularizados?**

[§ 326] En la medida en que la vinculación del crédito hipotecario o leasing habitacional a un proceso de titularización no genera ningún cambio en las condiciones de pago a cargo del deudor hipotecario, el pago se debe continuar realizando en las oficinas de la entidad originadora. En este caso, el pago lo recauda la entidad originadora como administradora del activo hipotecario en favor de la sociedad titularizadora como administradora del proceso de titularización. En caso de que la entidad originadora no sea designada como administradora de los activos hipotecarios titularizados, el pago deberá realizarse en las oficinas de la entidad que defina la sociedad titularizadora hipotecaria para cumplir la función de administración de tales activos titularizados. Para este efecto, los deudores hipotecarios deben ser informados de este cambio para que puedan continuar haciendo oportunamente sus pagos.

### **¿Cómo se benefician los deudores hipotecarios de la titularización hipotecaria?**

[§ 327] El beneficio fundamental para los deudores hipotecarios deriva de la posibilidad de las entidades originadoras de otorgar el crédito hipotecario o leasing habitacional a tasas de interés más favorables para los deudores; esto en la medida en que las tasas de colocación de los títulos hipotecarios entre los inversionistas del mercado de capitales les permitan unos menores costos de financiación. Este beneficio se ha venido materializando desde 2006, año a partir del cual las tasas de interés de los créditos hipotecarios han disminuido sustancialmente. De igual forma, gracias a la titularización hipotecaria, los deudores han podido tener acceso a créditos hipotecarios de largo plazo a tasa fija, y denominados en pesos. Este tipo de créditos representa el 95% de los créditos hipotecarios originados actualmente en Colombia mientras que el restante 5% corresponde a créditos denominados en UVR.

## ¿Cuál es el beneficio de la titularización hipotecaria para las entidades originadoras, inversionistas y el sistema de financiación de vivienda de largo plazo?

[§ 328] La titularización hipotecaria es el mecanismo de política institucional definido en la Ley 546 de 1999 para solucionar la problemática derivada de la crisis hipotecaria de finales de los noventa. Desde la perspectiva de las entidades originadoras de activos hipotecarios, la titularización permite eliminar el riesgo derivado de la captación de corto plazo para financiar vivienda en el largo plazo (riesgo de descalce), circunstancia que puede llevar a la quiebra o liquidación de una entidad financiera en caso de crisis financieras. Igualmente, permite que las entidades originadoras no estén afectadas por el riesgo de variaciones de tasa de interés en el largo plazo, lo que les permite originar activos hipotecarios en tasa fija a largo plazo. Desde la perspectiva de los inversionistas, la titularización les permite tener nuevas alternativas de inversión de manera que puedan diversificar el riesgo de sus portafolios. Finalmente, en la medida en que el país cuente con entidades originadoras más sólidas y con menores riesgos en combinación con un mercado de inversionistas más amplio y con expectativas de inversión, se podrá lograr el objetivo de canalizar a través de la titularización hipotecaria los recursos de ahorro del mercado de capitales para la financiación de vivienda de largo plazo para todos los colombianos.

[§ 329] JURISPRUDENCIA.— **Titularización hipotecaria facilita el acceso a la vivienda de largo plazo.** “Encuentra la Corte así mismo que de acuerdo con el artículo 2º de la Ley 964 de 2005, dentro de los “valores” a que ella alude se encuentran los bonos y cualquier título o derecho resultante de un proceso de titularización y que es en relación con títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y con

bonos hipotecarios de que trata la Ley 546 de 1999 a la que remite el artículo 82 de la Ley 964 de 2005 acusado. Así mismo que dentro de las “actividades del mercado de valores” a que la misma ley alude se encuentran todas las actividades de manejo, aprovechamiento e inversión de recursos captados del público que se efectúen mediante valores y que son propias de la financiación de vivienda.

A partir de estos presupuestos, la Corte constata que la norma acusada no contraviene el principio de unidad de materia a que hace referencia el artículo 158 superior, ya que —contrario de lo afirmado por el actor— el texto de aquella guarda relación temática y teleológica con la materia desarrollada por la Ley 964 de 2005.

En efecto, como lo ponen de presente varios intervinientes, el artículo 82 acusado si bien alude a un beneficio tributario, su finalidad y efectos están encaminados a motivar a los agentes del mercado de valores para que inviertan en nuevas operaciones destinadas a la financiación de vivienda y a la adquisición de títulos derivados de procesos de titularización hipotecaria con el ánimo de consolidar dicho proceso como eje central de financiación del sistema de vivienda.

Recuérdese, en efecto, que la norma acusada tiene por objetivo excluir a los contribuyentes que realicen inversiones en bonos hipotecarios, documentos provenientes de la titularización de cartera hipotecaria y préstamos para vivienda de interés social subsidiable, de la limitación consagrada en el artículo 177-1 del estatuto tributario, según la cual los contribuyentes que obtengan rentas exentas no pueden solicitar como costo o deducción las erogaciones imputables a dichas rentas.

En ese orden de ideas es claro que con dicha norma se pretende promover la adquisición de títulos hipotecarios, por lo que no puede resultar extraño que el legislador se ocupe en la misma ley que regula y ordena el mercado de valores, de promover la inversión en determinados títulos que se ofertan en el mismo”. (C. Const., Sent. C-124, feb. 22/2006. M.P. Álvaro Tafur Galvis).



# CAPÍTULO XI

## Suplemento

**[§ 330] Valor en pesos de la UVR para el período comprendido entre el 1º de enero de 1993 y 31 de diciembre de 1999**

### Resolución 2896 de 1999

**Ministerio de Hacienda y Crédito Público**

31 de diciembre de 1999, de conformidad con la metodología establecida en el Decreto 856 de 1999, es el siguiente:

ART. 1º—El valor en pesos de la Unidad de Valor Real para cada uno de los días comprendidos entre el 1º de enero de 1993 y el

Fecha	UVR	Fecha	UVR	Fecha	UVR	Fecha	UVR
<b>Enero</b>		09/01/93	31.4364	18/01/93	31.5092	27/01/93	31.5949
01/01/93	31.3774	10/01/93	31.4437	19/01/93	31.5187	28/01/93	31.6044
02/01/93	31.3848	11/01/93	31.4511	20/01/93	31.5282	29/01/93	31.6139
03/01/93	31.3921	12/01/93	31.4585	21/01/93	31.5377	30/01/93	31.6235
04/01/93	31.3995	13/01/93	31.4659	22/01/93	31.5472	31/01/93	31.6330
05/01/93	31.4069	14/01/93	31.4733	23/01/93	31.5567	<b>Febrero</b>	
06/01/93	31.4142	15/01/93	31.4806	24/01/93	31.5663	01/02/93	31.6426
07/01/93	31.4216	16/01/93	31.4902	25/01/93	31.5758	02/02/93	31.6521
08/01/93	31.4290	17/01/93	31.4997	26/01/93	31.5853	03/02/93	31.6617

Fecha	UVR	Fecha	UVR	Fecha	UVR	Fecha	UVR
04/02/93	31.6712	11/03/93	32.6570	15/04/93	33.8756	20/05/93	34.6196
05/02/93	31.6808	12/03/93	32.6942	16/04/93	33.8966	21/05/93	34.6410
06/02/93	31.6904	13/03/93	32.7315	17/04/93	33.9177	22/05/93	34.6625
07/02/93	31.6999	14/03/93	32.7688	18/04/93	33.9388	23/05/93	34.6840
08/02/93	31.7095	15/03/93	32.8061	19/04/93	33.9598	24/05/93	34.7055
09/02/93	31.7191	16/03/93	32.8401	20/04/93	33.9809	25/05/93	34.7270
10/02/93	31.7287	17/03/93	32.8741	21/04/93	34.0020	26/05/93	34.7486
11/02/93	31.7382	18/03/93	32.9081	22/04/93	34.0231	27/05/93	34.7701
12/02/93	31.7478	19/03/93	32.9422	23/04/93	34.0443	28/05/93	34.7917
13/02/93	31.7574	20/03/93	32.9763	24/04/93	34.0654	29/05/93	34.8132
14/02/93	31.7670	21/03/93	33.0104	25/04/93	34.0866	30/05/93	34.8348
15/02/93	31.7766	22/03/93	33.0446	26/04/93	34.1077	31/05/93	34.8564
16/02/93	31.8128	23/03/93	33.0789	27/04/93	34.1289	<b>Junio</b>	
17/02/93	31.8490	24/03/93	33.1131	28/04/93	34.1501	01/06/93	34.8780
18/02/93	31.8853	25/03/93	33.1474	29/04/93	34.1713	02/06/93	34.8997
19/02/93	31.9217	26/03/93	33.1817	30/04/93	34.1925	03/06/93	34.9213
20/02/93	31.9580	27/03/93	33.2160	<b>Mayo</b>		04/06/93	34.9430
21/02/93	31.9944	28/03/93	33.2504	01/05/93	34.2138	05/06/93	34.9646
22/02/93	32.0809	29/03/93	33.2849	02/05/93	34.2350	06/06/93	34.9863
23/02/93	32.0674	30/03/93	33.3193	03/05/93	34.2563	07/06/93	35.0080
24/02/93	32.1039	31/03/93	33.3558	04/05/93	34.2776	08/06/93	35.0297
25/02/93	32.1405	<b>Abril</b>		05/05/93	34.2988	09/06/93	35.0514
26/02/93	32.1771	01/04/93	33.3884	06/05/93	34.3201	10/06/93	35.0731
27/02/93	32.2138	02/04/93	33.4229	07/05/93	34.3414	11/06/93	35.0949
28/02/93	32.2505	03/04/93	33.4575	08/05/93	34.3628	12/06/93	35.1166
<b>Marzo</b>		04/04/93	33.4922	09/05/93	34.3841	13/06/93	35.1384
01/03/93	32.2872	05/04/93	33.5269	10/05/93	34.4055	14/06/93	35.1602
02/03/93	32.3240	06/04/93	33.5616	11/05/93	34.4269	15/06/93	35.1820
03/03/93	32.3609	07/04/93	33.5963	12/05/93	34.4482	16/06/93	35.2007
04/03/93	32.3977	08/04/93	33.6311	13/05/93	34.4696	17/06/93	35.2195
05/03/93	32.4346	09/04/93	33.6659	14/05/93	34.4910	18/06/93	35.2382
06/03/93	32.4716	10/04/93	33.7008	15/05/93	34.5125	19/06/93	35.2570
07/03/93	32.5086	11/04/93	33.7357	16/05/93	34.5339	20/06/93	35.2758
08/03/93	32.5457	12/04/93	33.7706	17/05/93	34.5553	21/06/93	35.2945
09/03/93	32.5827	13/04/93	33.8056	18/05/93	34.5767	22/06/93	35.3133
10/03/93	32.6199	14/04/93	33.8406	19/05/93	34.5981	23/06/93	35.3322

Fecha	UVR	Fecha	UVR	Fecha	UVR	Fecha	UVR
24/06/93	35.3510	28/07/93	35.9797	<b>Septiembre</b>		05/10/93	37.0571
25/06/93	35.3698	29/07/93	35.9976	01/09/93	36.5467	06/10/93	37.0726
26/06/93	35.3886	30/07/93	36.0155	02/09/93	36.5611	07/10/93	37.0880
27/06/93	35.4075	31/07/93	36.0333	03/09/93	36.5755	08/10/93	37.1035
28/06/93	35.4263	<b>Agosto</b>		04/09/93	36.5900	09/10/93	37.1190
29/06/93	35.4452	01/08/93	36.0512	05/09/93	36.6044	10/10/93	37.1345
30/06/93	35.4641	02/08/93	36.0691	06/09/93	36.6188	11/10/93	37.1500
<b>Julio</b>		03/08/93	36.0870	07/09/93	36.6333	12/10/93	37.1655
01/07/93	35.4830	04/08/93	36.1049	08/09/93	36.6477	13/10/93	37.1810
02/07/93	35.5018	05/08/93	36.1228	09/09/93	36.6622	14/10/93	37.1965
03/07/93	35.5208	06/08/93	36.1408	10/09/93	36.6766	15/10/93	37.2121
04/07/93	35.5397	07/08/93	36.1587	11/09/93	36.6911	16/10/93	37.2256
05/07/93	35.5586	08/08/93	36.1766	12/09/93	36.7056	17/10/93	37.2391
06/07/93	35.5775	09/08/93	36.1946	13/09/93	36.7200	18/10/93	37.2525
07/07/93	35.5965	10/08/93	36.2126	14/09/93	36.7345	19/10/93	37.2661
08/07/93	35.6154	11/08/93	36.2305	15/09/93	36.7490	20/10/93	37.2796
09/07/93	35.6344	12/08/93	36.2485	16/09/93	36.7644	21/10/93	37.2931
10/07/93	35.6534	13/08/93	36.2665	17/09/93	36.7797	22/10/93	37.3066
11/07/93	35.6724	14/08/93	36.2845	18/09/93	36.7951	23/10/93	37.3201
12/07/93	35.6914	15/08/93	36.3025	19/09/93	36.8104	24/10/93	37.3337
13/07/93	35.7104	16/08/93	36.3168	20/09/93	36.8258	25/10/93	37.3472
14/07/93	35.7294	17/08/93	36.3312	21/09/93	36.8412	26/10/93	37.3607
15/07/93	35.7484	18/08/93	36.3455	22/09/93	36.8566	27/10/93	37.3743
16/07/93	35.7661	19/08/93	36.3598	23/09/93	36.8719	28/10/93	37.3878
17/07/93	35.7839	20/08/93	36.3742	24/09/93	36.8873	29/10/93	37.4014
18/07/93	35.8017	21/08/93	36.3885	25/09/93	36.9027	30/10/93	37.4150
19/07/93	35.8194	22/08/93	36.4028	26/09/93	36.9181	31/10/93	37.4285
20/07/93	35.8372	23/08/93	36.4172	27/09/93	36.9336	<b>Noviembre</b>	
21/07/93	35.8550	24/08/93	36.4316	28/09/93	36.9490	01/11/93	37.4421
22/07/93	35.8728	25/08/93	36.4460	29/09/93	36.9644	02/11/93	37.4557
23/07/93	35.8906	26/08/93	36.4603	30/09/93	36.9798	03/11/93	37.4692
24/07/93	35.9084	27/08/93	36.4747	<b>Octubre</b>		04/11/93	37.4828
25/07/93	35.9262	28/08/93	36.4891	01/10/93	36.9953	05/11/93	37.4964
26/07/93	35.9440	29/08/93	36.5035	02/10/93	37.0107	06/11/93	37.5100
27/07/93	35.9619	30/08/93	36.5179	03/10/93	37.0262	07/11/93	37.5236
		31/08/93	36.5323	04/10/93	37.0416	08/11/93	37.5372

Fecha	UVR	Fecha	UVR	Fecha	UVR	Fecha	UVR
09/11/93	37.5508	14/12/93	38.0217	18/01/94	38.5682	22/02/94	39.2684
10/11/93	37.5644	15/12/93	38.0352	19/01/94	38.5823	23/02/94	39.3119
11/11/93	37.5781	16/12/93	38.0509	20/01/94	38.5964	24/02/94	39.3554
12/11/93	37.5917	17/12/93	38.0667	21/01/94	38.6105	25/02/94	39.3980
13/11/93	37.6053	18/12/93	38.0825	22/01/94	38.6246	26/02/94	39.4427
14/11/93	37.6189	19/12/93	38.0982	23/01/94	38.6387	27/02/94	39.4864
15/11/93	37.6326	20/12/93	38.1140	24/01/94	38.6529	28/02/94	39.5302
16/11/93	37.6459	21/12/93	38.1297	25/01/94	38.6670	<b>Marzo</b>	
17/11/93	37.6593	22/12/93	38.1455	26/01/94	38.6812	01/03/94	39.5740
18/11/93	37.6726	23/12/93	38.1612	27/01/94	38.6953	02/03/94	39.6179
19/11/93	37.6860	24/12/93	38.1770	28/01/94	38.7094	03/03/94	39.6618
20/11/93	37.6994	25/12/93	38.1928	29/01/94	38.7236	04/03/94	39.7057
21/11/93	37.7128	26/12/93	38.2086	30/01/94	38.7378	05/03/94	39.7497
22/11/93	37.7261	27/12/93	38.2244	31/01/94	38.7520	06/03/94	39.7938
23/11/93	37.7395	28/12/93	38.2402	<b>Febrero</b>		07/03/94	39.8379
24/11/93	37.7529	29/12/93	38.2560	01/02/94	38.7661	08/03/94	39.8820
25/11/93	37.7663	30/12/93	38.2718	02/02/94	38.7803	09/03/94	39.9263
26/11/93	37.7797	31/12/93	38.2877	03/02/94	38.7945	10/03/94	39.9705
27/11/93	37.7931	<b>Enero</b>		04/02/94	38.8086	11/03/94	40.0148
28/11/93	37.8065	01/01/94	38.3035	05/02/94	38.8229	12/03/94	40.0591
29/11/93	37.8199	02/01/94	38.3194	06/02/94	38.8370	13/03/94	40.1035
30/11/93	37.8333	03/01/94	38.3352	07/02/94	38.8513	14/03/94	40.1480
<b>Diciembre</b>		04/01/94	38.3511	08/02/94	38.8655	15/03/94	40.1925
01/12/93	37.8468	05/01/94	38.3669	09/02/94	38.8797	16/03/94	40.2395
02/12/93	37.8602	06/01/94	38.3828	10/02/94	38.8939	17/03/94	40.2865
03/12/93	37.8736	07/01/94	38.3987	11/02/94	38.9081	18/03/94	40.3337
04/12/93	37.8871	08/01/94	38.4145	12/02/94	38.9224	19/03/94	40.3808
05/12/93	37.9005	09/01/94	38.4304	13/02/94	38.9366	20/03/94	40.4280
06/12/93	37.9140	10/01/94	38.4463	14/02/94	38.9508	21/03/94	40.4753
07/12/93	37.9274	11/01/94	38.4622	15/02/94	38.9651	22/03/94	40.5227
08/12/93	37.9409	12/01/94	38.4781	16/02/94	39.0082	23/03/94	40.5701
09/12/93	37.9544	13/01/94	38.4940	17/02/94	39.0515	24/03/94	40.6175
10/12/93	37.9678	14/01/94	38.5100	18/02/94	39.0947	25/03/94	40.6650
11/12/93	37.9813	15/01/94	38.5259	19/02/94	39.1381	26/03/94	40.7126
12/12/93	37.9948	16/01/94	38.5400	20/02/94	39.1815	27/03/94	40.7602
13/12/93	38.0082	17/01/94	38.5541	21/02/94	39.2249	28/03/94	40.8079

Fecha	UVR	Fecha	UVR	Fecha	UVR	Fecha	UVR
29/03/94	40.8556	<b>Mayo</b>		03/06/94	43.2168	07/07/94	44.1051
30/03/94	40.9034	01/05/94	42.1665	04/06/94	43.2494	08/07/94	44.1277
31/03/94	40.9512	02/05/94	42.1973	05/06/94	43.2821	09/07/94	44.1503
<b>Abril</b>		03/05/94	42.2283	06/06/94	43.3149	10/07/94	44.1730
01/04/94	40.9991	04/05/94	42.2592	07/06/94	43.3476	11/07/94	44.1956
02/04/94	41.0471	05/05/94	42.2901	08/06/94	43.3803	12/07/94	44.2183
03/04/94	41.0951	06/05/94	42.3211	09/06/94	43.4131	13/07/94	44.2410
04/04/94	41.1431	07/05/94	42.3521	10/06/94	43.4459	14/07/94	44.2636
05/04/94	41.1913	08/05/94	42.3831	11/06/94	43.4788	15/07/94	44.2864
06/04/94	41.2394	09/05/94	42.4141	12/06/94	43.5117	16/07/94	44.2993
07/04/94	41.2877	10/05/94	42.4452	13/06/94	43.5445	17/07/94	44.3122
08/04/94	41.3359	11/05/94	42.4762	14/06/94	43.5775	18/07/94	44.3252
09/04/94	41.3843	12/05/94	42.5073	15/06/94	43.6104	19/07/94	44.3382
10/04/94	41.4327	13/05/94	42.5385	16/06/94	43.6328	20/07/94	44.3511
11/04/94	41.4812	14/05/94	42.5696	17/06/94	43.6551	21/07/94	44.3641
12/04/94	41.5297	15/05/94	42.6008	18/06/94	43.6775	22/07/94	44.3770
13/04/94	41.5782	16/05/94	42.6330	19/06/94	43.6999	23/07/94	44.3900
14/04/94	41.6269	17/05/94	42.6652	20/06/94	43.7224	24/07/94	44.4030
15/04/94	41.6756	18/05/94	42.6974	21/06/94	43.7448	25/07/94	44.4160
16/04/94	41.7061	19/05/94	42.7297	22/06/94	43.7672	26/07/94	44.4289
17/04/94	41.7366	20/05/94	42.7620	23/06/94	43.7896	27/07/94	44.4419
18/04/94	41.7672	21/05/94	42.7943	24/06/94	43.8121	28/07/94	44.4549
19/04/94	41.7978	22/05/94	42.8267	25/06/94	43.8346	29/07/94	44.4679
20/04/94	41.6284	23/05/94	42.8591	26/06/94	43.8571	30/07/94	44.4809
21/04/94	41.8590	24/05/94	42.8914	27/06/94	43.8795	31/07/94	44.4939
22/04/94	41.8896	25/05/94	42.9239	28/06/94	43.9021	<b>Agosto</b>	
23/04/94	41.9203	26/05/94	42.9563	29/06/94	43.9245	01/08/94	44.5069
24/04/94	41.9510	27/05/94	42.9888	30/06/94	43.9471	02/08/94	44.5199
25/04/94	41.9817	28/05/94	43.0213	<b>Julio</b>		03/08/94	44.5329
26/04/94	42.0124	29/05/94	43.0538	01/07/94	43.9696	04/08/94	44.5459
27/04/94	42.0432	30/05/94	43.0864	02/07/94	43.9922	05/08/94	44.5590
28/04/94	42.0740	31/05/94	43.1189	03/07/94	44.0147	06/08/94	44.5720
29/04/94	42.1048	<b>Junio</b>		04/07/94	44.0373	07/08/94	44.5850
30/04/94	42.1356	01/06/94	43.1515	05/07/94	44.0599	08/08/94	44.5980
		02/06/94	43.1841	06/07/94	44.0825	09/08/94	44.6111

Fecha	UVR	Fecha	UVR	Fecha	UVR	Fecha	UVR
10/08/94	44.6241	13/09/94	45.0697	17/10/94	45.5699	20/11/94	46.1199
11/08/94	44.6372	14/09/94	45.0829	18/10/94	45.5858	21/11/94	46.1370
12/08/94	44.6502	15/09/94	45.0961	19/10/94	45.6018	22/11/94	46.1542
13/08/94	44.6633	16/09/94	45.1107	20/10/94	45.6177	23/11/94	46.1713
14/08/94	44.6763	17/09/94	45.1254	21/10/94	45.6336	24/11/94	46.1884
15/08/94	44.6894	18/09/94	45.1400	22/10/94	45.6496	25/11/94	46.2056
16/08/94	44.7024	19/09/94	45.1547	23/10/94	45.6656	26/11/94	46.2228
17/08/94	44.7155	20/09/94	45.1694	24/10/94	45.6816	27/11/94	46.2399
18/08/94	44.7286	21/09/94	45.1841	25/10/94	45.6975	28/11/94	46.2571
19/08/94	44.7416	22/09/94	45.1988	26/10/94	45.7135	29/11/94	46.2742
20/08/94	44.7547	23/09/94	45.2135	27/10/94	45.7295	30/11/94	46.2914
21/08/94	44.7678	24/09/94	45.2282	28/10/94	45.7455	<b>Diciembre</b>	
22/08/94	44.7809	25/09/94	45.2429	29/10/94	45.7615	01/12/94	46.3086
23/08/94	44.7940	26/09/94	45.2576	30/10/94	45.7775	02/12/94	46.3258
24/08/94	44.8071	27/09/94	45.2723	31/10/94	45.7935	03/12/94	46.3430
25/08/94	44.8202	28/09/94	45.2870	<b>Noviembre</b>		04/11/94	46.3602
26/08/94	44.8333	29/09/94	45.3018	01/11/94	45.8095	05/12/94	46.3774
27/08/94	44.8464	30/09/94	45.3165	02/11/94	45.8255	06/12/94	46.3947
28/08/94	44.8595	<b>Octubra</b>		03/11/94	45.8416	07/12/94	46.4119
29/08/94	44.8726	01/10/94	45.3312	04/11/94	45.8576	08/12/94	46.4291
30/08/94	44.8857	02/10/94	45.3459	05/11/94	45.8737	09/12/94	46.4464
31/08/94	44.8988	03/10/94	45.3607	06/11/94	45.8897	10/12/94	46.4636
<b>Septiembre</b>		04/10/94	45.3754	07/11/94	45.9057	11/12/94	46.4809
01/09/94	44.9119	05/10/94	45.3902	08/11/94	45.9218	12/12/94	46.4981
02/09/94	44.9250	06/10/94	45.4050	09/11/94	45.9379	13/12/94	46.5154
03/09/94	44.9382	07/10/94	45.4197	10/11/94	45.9539	14/12/94	46.5327
04/09/94	44.9513	08/10/94	45.4345	11/11/94	45.9700	15/12/94	46.5500
05/09/94	44.9645	09/10/94	45.4493	12/11/94	45.9861	16/12/94	46.5665
06/09/94	44.9776	10/10/94	45.4640	13/11/94	46.0022	17/12/94	46.5831
07/09/94	44.9908	11/10/94	45.4788	14/11/94	46.0183	18/12/94	46.5997
08/09/94	45.0039	12/10/94	45.4936	15/11/94	46.0344	19/12/94	46.6163
09/09/94	45.0170	13/10/94	45.5084	16/11/94	46.0515	20/12/94	46.6329
10/09/94	45.0302	14/10/94	45.5232	17/11/94	46.0686	21/12/94	46.6495
11/09/94	45.0434	15/10/94	45.5380	18/11/94	46.0857	22/12/94	46.6661
12/09/94	45.0565	16/10/94	45.5539	19/11/94	46.1028	23/12/94	46.6827



Fecha	UVR	Fecha	UVR	Fecha	UVR	Fecha	UVR
24/12/94	46.6994	28/01/95	47.3595	03/03/95	48.2709	07/04/95	49.9201
25/12/94	46.7160	29/01/95	47.3821	04/03/95	48.3025	08/04/95	49.9760
26/12/94	46.7326	30/01/95	47.4047	05/03/95	48.3342	09/04/95	50.0320
27/12/94	46.7493	31/01/95	47.4273	06/03/95	48.3658	10/04/95	50.0880
28/12/94	46.7660	<b>Febrero</b>		07/03/95	48.3975	11/04/95	50.1441
29/12/94	46.7826	01/02/95	47.4500	08/03/95	48.4292	12/04/95	50.2003
30/12/94	46.7993	02/02/95	47.4726	09/03/95	48.4609	13/04/95	50.2564
31/12/94	46.8159	03/02/95	47.4752	10/03/95	48.4927	14/04/95	50.3127
<b>Enero</b>		04/02/95	47.5179	11/03/95	48.5244	15/04/95	50.3691
01/01/95	46.8326	05/02/95	47.5406	12/03/95	48.5562	16/04/95	50.4125
02/01/95	46.8493	06/02/95	47.5633	13/03/95	48.5880	17/04/95	50.4560
03/01/95	46.8660	07/02/95	47.5860	14/03/95	48.6198	18/04/95	50.4995
04/01/95	46.8827	08/02/95	47.6087	15/03/95	48.6516	19/04/95	50.5430
05/01/95	46.8993	09/02/95	47.6314	16/03/95	48.7061	20/04/95	50.5866
06/01/95	46.9161	10/02/95	47.6541	17/03/95	48.7607	21/04/95	50.6303
07/01/95	46.9328	11/02/95	47.6769	18/03/95	48.8153	22/04/95	50.6739
08/01/95	46.9495	12/02/95	47.6996	19/03/95	48.8699	23/04/95	50.7176
09/01/95	46.9662	13/02/95	47.7224	20/03/95	48.9246	24/04/95	50.7614
10/01/95	46.9829	14/02/95	47.7452	21/03/95	48.9794	25/04/95	50.8052
11/01/95	46.9997	15/02/95	47.7679	22/03/95	49.0343	26/04/95	50.8490
12/01/95	47.0164	16/02/95	47.7992	23/03/95	49.0892	27/04/95	50.8928
13/01/95	47.0331	17/02/95	47.8305	24/03/95	49.1441	28/04/95	50.9367
14/01/95	47.0499	18/02/95	47.8618	25/03/95	49.1992	29/04/95	50.9807
15/01/95	47.0667	19/02/95	47.8932	26/03/95	49.2543	30/04/95	51.0246
16/01/95	47.0891	20/02/95	47.9245	27/03/95	49.3094	<b>Mayo</b>	
17/01/95	47.1116	21/02/95	47.9559	28/03/95	49.3646	01/05/95	51.0687
18/01/95	47.1341	22/02/95	47.9874	29/03/95	49.4199	02/05/95	51.1127
19/01/95	47.1565	23/02/95	48.0188	30/03/95	49.4752	03/05/95	51.1568
20/01/95	47.1791	24/02/95	48.0502	31/03/95	49.5306	04/05/95	51.2009
21/01/95	47.2016	25/02/95	48.0817	<b>Abril</b>		05/05/95	51.2451
22/01/95	47.2241	26/02/95	48.1132	01/04/95	49.5861	06/05/95	51.2892
23/01/95	47.2466	27/02/95	48.1447	02/04/95	49.6416	07/05/95	51.3335
24/01/95	47.2692	28/02/95	48.1762	03/04/95	49.6972	08/05/95	51.3778
25/01/95	47.2918	<b>Marzo</b>		04/04/95	49.7528	09/05/95	51.4221
26/01/95	47.3143	01/03/95	48.2078	05/04/95	49.8085	10/05/95	51.4664
27/01/95	47.3369	02/03/95	48.2394	06/04/95	49.8643	11/05/95	51.5108

Fecha	UVR	Fecha	UVR	Fecha	UVR	Fecha	UVR
12/05/95	51.5552	16/06/95	52.8704	21/07/95	53.8437	25/08/95	54.5049
13/05/95	51.5997	17/06/95	52.8994	22/07/95	53.8646	26/08/95	54.5186
14/05/95	51.6442	18/06/95	52.9285	23/07/95	53.8855	27/08/95	54.5323
15/05/95	51.6887	19/06/95	52.9575	24/07/95	53.9064	28/08/95	54.5460
16/05/95	51.7255	20/06/95	52.9866	25/07/95	53.9274	29/08/95	54.5596
17/05/95	51.7623	21/06/95	53.0157	26/07/95	53.9483	30/08/95	54.5733
18/05/95	51.7992	22/06/95	53.0448	27/07/95	53.9692	31/08/95	54.5870
19/05/95	51.8360	23/06/95	53.0739	28/07/95	53.9902	<b>Septiembre</b>	
20/05/95	51.8729	24/06/95	53.1030	29/07/95	54.0111	01/09/95	54.6007
21/05/95	51.9098	25/06/95	53.1322	30/07/95	54.0321	02/09/95	54.6144
22/05/95	51.9468	26/06/95	53.1613	31/07/95	54.0531	03/09/95	54.6280
23/05/95	51.9838	27/06/95	53.1905	<b>Agosto</b>		04/09/95	54.6418
24/05/95	52.0208	28/06/95	53.2197	01/08/95	54.0740	05/09/95	54.6554
25/05/95	52.0578	29/06/95	53.2489	02/08/95	54.0950	06/09/95	54.6691
26/05/95	52.0948	30/06/95	53.2782	03/08/95	54.1160	07/09/95	54.6828
27/05/95	52.1319	<b>Julio</b>		04/08/95	54.1370	08/09/95	54.6965
28/05/95	52.1690	01/07/95	53.3074	05/08/95	54.1580	09/09/95	54.7103
29/05/95	52.2061	02/07/95	53.3367	06/08/95	54.1790	10/09/95	54.7240
30/05/95	52.2433	03/07/95	53.3659	07/08/95	54.2001	11/09/95	54.7377
31/05/95	52.2805	04/07/95	53.3953	08/08/95	54.2211	12/09/95	54.7514
<b>Junio</b>		05/07/95	53.4246	09/08/95	54.2421	13/09/95	54.7651
01/06/95	52.3177	06/07/95	53.4539	10/08/95	54.2632	14/09/95	54.7789
02/06/95	52.3549	07/07/95	53.4832	11/08/95	54.2842	15/09/95	54.7926
03/06/95	52.3922	08/07/95	53.5126	12/08/95	54.3053	16/09/95	54.8042
04/06/95	52.4295	09/07/95	53.5419	13/08/95	54.3263	17/09/95	54.8159
05/06/95	52.4668	10/07/95	53.5713	14/08/95	54.3474	18/09/95	54.8275
06/06/95	52.5041	11/07/95	53.6007	15/08/95	54.3685	19/09/95	54.8392
07/06/95	52.5415	12/07/95	53.6302	16/08/95	54.3821	20/09/95	54.8509
08/06/95	52.5789	13/07/95	53.6596	17/08/95	54.3958	21/09/95	54.8625
09/06/95	52.6163	14/07/95	53.6891	18/08/95	54.4094	22/09/95	54.8742
10/06/95	52.6537	15/07/95	53.7185	19/08/95	54.4231	23/09/95	54.8859
11/06/95	52.6912	16/07/95	53.7394	20/08/95	54.4367	24/09/95	54.8975
12/06/95	52.7287	17/07/95	53.7602	21/08/95	54.4504	25/09/95	54.9092
13/06/95	52.7663	18/07/95	53.7811	22/08/95	54.4640	26/09/95	54.9209
14/06/95	52.8038	19/07/95	53.8020	23/08/95	54.4777	27/09/95	54.9326
15/06/95	52.8414	20/07/95	53.8228	24/08/95	54.4913	28/09/95	54.9443



Fecha	UVR	Fecha	UVR	Fecha	UVR	Fecha	UVR
29/09/95	54.9560	<b>Noviembre</b>		04/12/95	55.9194	07/01/96	56.4298
30/09/95	54.9676	01/11/95	55.3968	05/12/95	55.9359	08/01/96	56.4442
<b>Octubre</b>		02/11/95	55.4118	06/12/95	55.9524	09/01/96	56.4585
01/10/95	54.9793	03/11/95	55.4267	07/12/95	55.9690	10/01/96	56.4728
02/10/95	54.9910	04/11/95	55.4417	08/12/95	55.9855	11/01/96	56.4872
03/10/95	55.0027	05/11/95	55.4566	09/12/95	56.0020	12/01/96	56.5015
04/10/95	55.0144	06/11/95	55.4716	10/12/95	56.0186	13/01/96	56.5158
05/10/95	55.0261	07/11/95	55.4866	11/12/95	56.0351	14/01/96	56.5302
06/10/95	55.0378	08/11/95	55.5015	12/12/95	56.0517	15/01/96	56.5445
07/10/95	55.0495	09/11/95	55.5165	13/12/95	56.0682	16/01/96	56.5612
08/10/95	55.0612	10/11/95	55.5315	14/12/95	56.0848	17/01/96	56.5780
09/10/95	55.0729	11/11/95	55.5465	15/12/95	56.1013	18/01/96	56.5947
10/10/95	55.0846	12/11/95	55.5615	16/12/95	56.1156	19/01/96	56.6114
11/10/95	55.0964	13/11/95	55.5765	17/12/95	56.1298	20/01/96	56.6281
12/10/95	55.1081	14/11/95	55.5915	18/12/95	56.1441	21/01/96	56.6449
13/10/95	55.1198	15/11/95	55.6065	19/12/95	56.1583	22/01/96	56.6616
14/10/95	55.1315	16/11/95	55.6229	20/12/95	56.1726	23/01/96	56.6783
15/10/95	55.1433	17/11/95	55.6393	21/12/95	56.1868	24/01/96	56.6951
16/10/95	55.1581	18/11/95	55.6557	22/12/95	56.2011	25/01/96	56.7118
17/10/95	55.1730	19/11/95	55.6722	23/12/95	56.2154	26/01/96	56.7286
18/10/95	55.1879	20/11/95	55.6886	24/12/95	56.2296	27/01/96	56.7454
19/10/95	55.2028	21/11/95	55.7051	25/12/95	56.2439	28/01/96	56.7621
20/10/95	55.2177	22/11/95	55.7215	26/12/95	56.2582	29/01/96	56.7789
21/10/95	55.2326	23/11/95	55.7380	27/12/95	56.2725	30/01/96	56.7957
22/10/95	55.2475	24/11/95	55.7545	28/12/95	56.2868	31/01/96	56.8124
23/10/95	55.2624	25/11/95	55.7709	29/12/95	56.3011	<b>Febrero</b>	
24/10/95	55.2773	26/11/95	55.7874	30/12/95	56.3154	01/02/96	56.8292
25/10/95	55.2923	27/11/95	55.8039	31/12/95	56.3296	02/02/96	56.8460
26/10/95	55.3072	28/11/95	55.8204	<b>Enero</b>		03/02/96	56.8628
27/10/95	55.3221	29/11/95	55.8369	01/01/96	56.3439	04/02/96	56.8796
28/10/95	55.3370	30/11/95	55.8534	02/01/96	56.3583	05/02/96	56.8964
29/10/95	55.3520	<b>Diciembre</b>		03/01/96	56.3726	06/02/96	56.9132
30/10/95	55.3669	01/12/95	55.8699	04/01/96	56.3869	07/02/96	56.9300
31/10/95	55.3819	02/12/95	55.8864	05/01/96	56.4012	08/02/96	56.9469
		03/12/95	55.9029	06/01/96	56.4155	09/02/96	56.9637

Fecha	UVR	Fecha	UVR	Fecha	UVR	Fecha	UVR
10/02/96	56.9805	16/03/96	58.5770	20/04/96	61.0609	25/05/96	62.5269
11/02/96	56.9974	17/03/96	58.6513	21/04/96	61.1034	26/05/96	62.5664
12/02/96	57.0142	18/03/96	58.7258	22/04/96	61.1459	27/05/96	62.6060
13/02/96	57.0311	19/03/96	58.8003	23/04/96	61.1885	28/05/96	62.6456
14/02/96	57.0479	20/03/96	58.8749	24/04/96	61.2311	29/05/96	62.6852
15/02/96	57.0647	21/03/96	58.9497	25/04/96	61.2737	30/05/96	62.7249
16/02/96	57.1137	22/03/96	59.0245	26/04/96	61.3164	31/05/96	62.7646
17/02/96	57.1628	23/03/96	59.0994	27/04/96	61.3591	<b>Junio</b>	
18/02/96	57.2118	24/03/96	59.1744	28/04/96	61.4018	01/06/96	62.8043
19/02/96	57.2610	25/03/96	59.2495	29/04/96	61.4446	02/06/96	62.8440
20/02/96	57.3102	26/03/96	59.3247	30/04/96	61.4873	03/06/96	62.8838
21/02/96	57.3594	27/03/96	59.4000	<b>Mayo</b>		04/06/96	62.9236
22/02/96	57.4086	28/03/96	59.4754	01/05/96	61.5302	05/06/96	62.9634
23/02/96	57.4579	29/03/96	59.5508	02/05/96	61.5730	06/06/96	63.0032
24/02/96	57.5072	30/03/96	59.6264	03/05/96	61.6159	07/06/96	63.0431
25/02/96	57.5566	31/03/96	59.7021	04/05/96	61.6588	08/06/96	63.0830
26/02/96	57.6060	<b>Abril</b>		05/05/96	61.7017	09/06/96	63.1229
27/02/96	57.6555	01/04/96	59.7778	06/05/96	61.7447	10/06/96	63.1628
28/02/96	57.7050	02/04/96	59.8537	07/05/96	61.7876	11/06/96	63.2028
29/02/96	57.7545	03/04/96	59.9297	08/05/96	61.8307	12/06/96	63.2427
<b>Marzo</b>		04/04/96	60.0057	09/05/96	61.8737	13/06/96	63.2828
01/03/96	57.8041	05/04/96	60.0819	10/05/96	61.9168	14/06/96	63.3228
02/03/96	57.8537	06/04/96	60.1581	11/05/96	61.9599	15/06/96	63.3629
03/03/96	57.9034	07/04/96	60.2345	12/05/96	62.0031	16/06/96	63.3954
04/03/96	57.9531	08/04/96	60.3109	13/05/96	62.0462	17/06/96	63.4279
05/03/96	58.0029	09/04/96	60.3875	14/05/96	62.0894	18/06/96	63.4604
06/03/96	58.0527	10/04/96	60.4641	15/05/96	62.1326	19/06/96	63.4929
07/03/96	58.1025	11/04/96	60.5408	16/05/96	62.1720	20/06/96	63.5255
08/03/96	58.1524	12/04/96	60.6176	17/05/96	62.2113	21/06/96	63.5581
09/03/96	58.2023	13/04/96	60.6946	18/05/96	62.2507	22/06/96	63.5907
10/03/96	58.2523	14/04/96	60.7716	19/05/96	62.2900	23/06/96	63.6233
11/03/96	58.3023	15/04/96	60.8487	20/05/96	62.3294	24/06/96	63.6559
12/03/96	58.3524	16/04/96	60.8911	21/05/96	62.3689	25/06/96	63.6886
13/03/96	58.4025	17/04/96	60.9335	22/05/96	62.4083	26/06/96	63.7212
14/03/96	58.4526	18/04/96	60.9759	23/05/96	62.4478	27/06/96	63.7539
15/03/96	58.5028	19/04/96	61.0184	24/05/96	62.4873	28/06/96	63.7866

Fecha	UVR	Fecha	UVR	Fecha	UVR	Fecha	UVR
29/06/96	63.8193	<b>Agosto</b>		03/09/96	65.6855	07/10/96	66.5999
30/06/96	63.8520	01/08/96	64.7497	04/09/96	65.7173	08/10/96	66.6242
<b>Julio</b>		02/08/96	64.7736	05/09/96	65.7491	09/10/96	66.6485
01/07/96	63.8848	03/08/96	64.7975	06/09/96	65.7809	10/10/96	66.6728
02/07/96	63.9175	04/08/96	64.8214	07/09/96	65.8127	11/10/96	66.6971
03/07/96	63.9503	05/08/96	64.8453	08/09/96	65.8445	12/10/96	66.7214
04/07/96	63.9831	06/08/96	64.8692	09/09/96	65.8763	13/10/96	66.7457
05/07/96	64.0159	07/08/96	64.8932	10/09/96	65.9082	14/10/96	66.7701
06/07/96	64.0488	08/08/96	64.9171	11/09/96	65.9401	15/10/96	66.7944
07/07/96	64.0816	09/08/96	64.3410	12/09/96	65.9720	16/10/96	66.8199
08/07/96	64.1145	10/08/96	64.9650	13/09/96	66.0039	17/10/96	66.8454
09/07/96	64.1474	11/08/96	64.9890	14/09/96	66.0358	18/10/96	66.8709
10/07/96	64.1802	12/08/96	65.0130	15/09/96	66.0677	19/10/96	66.8965
11/07/96	64.2132	13/08/96	65.0369	16/09/96	66.0918	20/10/96	66.9220
12/07/96	64.2461	14/08/96	65.0609	17/09/96	66.1159	21/10/96	66.9476
13/07/96	64.2790	15/08/96	65.0849	18/09/96	66.1400	22/10/96	66.9731
14/07/96	64.3120	16/08/96	65.1164	19/09/96	66.1642	23/10/96	66.9987
15/07/96	64.3450	17/08/96	65.1479	20/09/96	66.1883	24/10/96	67.0243
16/07/96	64.3687	18/08/96	65.1794	21/09/96	66.2124	25/10/96	67.0498
17/07/96	64.3924	19/08/96	65.2109	22/09/96	66.2366	26/10/96	67.0754
18/07/96	64.4162	20/08/96	65.2425	23/09/96	66.2607	27/10/96	67.1010
19/07/96	64.4400	21/08/96	65.2740	24/09/96	66.2849	28/10/96	67.1266
20/07/96	64.4637	22/08/96	65.3056	25/09/96	66.3091	29/10/96	67.1522
21/07/96	64.4875	23/08/96	65.3372	26/09/96	66.3333	30/10/96	67.1779
22/07/96	64.5113	24/08/96	65.3688	27/09/96	66.3575	31/10/96	67.2035
23/07/96	64.5351	25/08/96	65.4003	28/09/96	66.3817	<b>Noviembre</b>	
24/07/96	64.5589	26/08/96	65.4320	29/09/96	66.4059	01/11/96	67.2292
25/07/96	64.5827	27/08/96	65.4636	30/09/96	66.4301	02/11/96	67.2548
26/07/96	64.6066	28/08/96	65.4953	<b>Octubre</b>		03/11/96	67.2805
27/07/96	64.6304	29/08/96	65.5270	01/10/96	66.4543	04/11/96	67.3062
28/07/96	64.6543	30/08/96	65.5586	02/10/96	66.4786	05/11/96	67.3319
29/07/96	64.6781	31/08/96	65.5903	03/10/96	66.5028	06/11/96	67.3576
30/07/96	64.7019	<b>Septiembre</b>		04/10/96	66.5270	07/11/96	67.3833
31/07/96	64.7258	01/09/96	65.6221	05/10/96	66.5513	08/11/96	67.4090
		02/09/96	65.6538	06/10/96	66.5756	09/11/96	67.4347

Fecha	UVR	Fecha	UVR	Fecha	UVR	Fecha	UVR
10/11/96	67.4605	15/12/96	68.3666	19/01/97	68.9773	23/02/97	69.7370
11/11/96	67.4862	16/12/96	68.3842	20/01/97	68.9933	24/02/97	69.7780
12/11/96	67.5120	17/12/96	68.4017	21/01/97	69.0093	25/02/97	69.8190
13/11/96	67.5377	18/12/96	68.4193	22/01/97	69.0253	26/02/97	69.8601
14/11/96	67.5635	19/12/96	68.4369	23/01/97	69.0412	27/02/97	69.9012
15/11/96	67.5893	20/12/96	68.4545	24/01/97	69.0572	28/02/97	69.9423
16/11/96	67.6151	21/12/96	68.4721	25/01/97	69.0732	<b>Marzo</b>	
17/11/96	67.6409	22/12/96	68.4897	26/01/97	69.0892	01/03/97	69.9834
18/11/96	67.6666	23/12/96	68.5073	27/01/97	69.1052	02/03/97	70.0246
19/11/96	67.6924	24/12/96	68.5249	28/01/97	69.1212	03/03/97	70.0658
20/11/96	67.7182	25/12/96	68.5425	29/01/97	69.1371	04/03/97	70.1070
21/11/96	67.7441	26/12/96	68.5601	30/01/97	69.1531	05/03/97	70.1482
22/11/96	67.7699	27/12/96	68.5778	31/01/97	69.1692	06/03/97	70.1895
23/11/96	67.7957	28/12/96	68.5954	<b>Febrero</b>		07/03/97	70.2307
24/11/96	67.8216	29/12/96	68.6130	01/02/97	69.1852	08/03/97	70.2721
25/11/96	67.8474	30/12/96	68.6307	02/02/97	69.2012	09/03/97	70.3134
26/11/96	67.8733	31/12/96	68.6483	03/02/97	69.2172	10/03/97	70.3547
27/11/96	67.8992	<b>Enero</b>		04/02/97	69.2332	11/03/97	70.3961
28/11/96	67.9250	01/01/97	68.6660	05/02/97	69.2493	12/03/97	70.4375
29/11/96	67.9509	02/01/97	68.6836	06/02/97	69.2653	13/03/97	70.4790
30/11/96	67.9768	03/01/97	68.7013	07/02/97	69.2813	14/03/97	70.5204
<b>Diciembre</b>		04/01/97	68.7189	08/02/97	69.2974	15/03/97	70.5619
01/12/96	68.0027	05/01/97	68.7366	09/02/97	69.3134	16/03/97	70.6319
02/12/96	68.0287	06/01/97	68.7543	10/02/97	69.3294	17/03/97	70.7019
03/12/96	68.0546	07/01/97	68.7719	11/02/97	69.3455	18/03/97	70.7720
04/12/96	68.0805	08/01/97	68.7896	12/02/97	69.3615	19/03/97	70.8422
05/12/96	68.1065	09/01/97	68.8073	13/02/97	69.3776	20/03/97	70.9124
06/12/96	68.1325	10/01/97	68.8250	14/02/97	69.3936	21/03/97	70.9827
07/12/96	68.1584	11/01/97	68.8427	15/02/97	69.4097	22/03/97	71.0531
08/12/96	68.1844	12/01/97	68.8604	16/02/97	69.4257	23/03/97	71.1236
09/12/96	68.2104	13/01/97	68.8781	17/02/97	69.4417	24/03/97	71.1941
10/12/96	68.2364	14/01/97	68.8958	18/02/97	69.4577	25/03/97	71.2647
11/12/96	68.2624	15/01/97	68.9135	19/02/97	69.4737	26/03/97	71.3354
12/12/96	68.2885	16/01/97	68.9312	20/02/97	69.4897	27/03/97	71.4061
13/12/96	68.3145	17/01/97	68.9489	21/02/97	69.5057	28/03/97	71.4769
14/12/96	68.3405	18/01/97	68.9666	22/02/97	69.5217	29/03/97	71.5478

Fecha	UVR	Fecha	UVR	Fecha	UVR	Fecha	UVR
30/03/97	71.6187	<b>Mayo</b>		03/06/97	74.6226	07/07/97	75.9785
31/03/97	71.6897	01/05/97	73.3628	04/06/97	74.6613	08/07/97	76.0192
<b>Abril</b>		02/05/97	73.4004	05/06/97	74.7000	09/07/97	76.0599
01/04/97	71.7608	03/05/97	73.4380	06/06/97	74.7388	10/07/97	76.1006
02/04/97	71.8320	04/05/97	73.4757	07/06/97	74.7775	11/07/97	76.1414
03/04/97	71.9032	05/05/97	73.5134	08/06/97	74.8163	12/07/97	76.1822
04/04/97	71.9745	06/05/97	73.5511	09/06/97	74.8551	13/07/97	76.2230
05/04/97	72.0459	07/05/97	73.5888	10/06/97	74.8939	14/07/97	76.2639
06/04/97	72.1173	08/05/97	73.6266	11/06/97	74.9328	15/07/97	76.3048
07/04/97	72.1888	09/05/97	73.6643	12/06/97	74.9716	16/07/97	76.3341
08/04/97	72.2604	10/05/97	73.7021	13/06/97	75.0105	17/07/97	76.3635
09/04/97	72.3320	11/05/97	73.7399	14/06/97	75.0494	18/07/97	76.3929
10/04/97	72.4038	12/05/97	73.7777	15/06/97	75.0883	19/07/97	76.4223
11/04/97	72.4755	13/05/97	73.8155	16/06/97	75.1285	20/07/97	76.4517
12/04/97	72.5474	14/05/97	73.8534	17/06/97	75.1688	21/07/97	76.4811
13/04/97	72.6193	15/05/97	73.8913	18/06/97	75.2091	22/07/97	76.5106
14/04/97	72.6914	16/05/97	73.9296	19/06/97	75.2494	23/07/97	76.5400
15/04/97	72.7634	17/05/97	73.9679	20/06/97	75.2897	24/07/97	76.5695
16/04/97	72.8007	18/05/97	74.0063	21/06/97	75.3300	25/07/97	76.5989
17/04/97	72.8381	19/05/97	74.0446	22/06/97	75.3704	26/07/97	76.6284
18/04/97	72.8755	20/05/97	74.0830	23/06/97	75.4108	27/07/97	76.6579
19/04/97	72.9128	21/05/97	74.1214	24/06/97	75.4512	28/07/97	76.6874
20/04/97	72.9502	22/05/97	74.1599	25/06/97	75.4916	29/07/97	76.7189
21/04/97	72.9876	23/05/97	74.1983	26/06/97	75.5321	30/07/97	76.7465
22/04/97	73.0251	24/05/97	74.2368	27/06/97	75.5725	31/07/97	76.7760
23/04/97	73.0625	25/05/97	74.2753	28/06/97	75.6130	<b>Agosto</b>	
24/04/97	73.1000	26/05/97	74.3138	29/06/97	75.6535	01/08/97	76.8055
25/04/97	73.1375	27/05/97	74.3524	30/06/97	75.6941	02/08/97	76.8351
26/04/97	73.1749	28/05/97	74.3909	<b>Julio</b>		03/08/97	76.8646
27/04/97	73.2125	29/05/97	74.4295	01/07/97	75.7347	04/08/97	76.8942
28/04/97	73.2500	30/05/97	74.4681	02/07/97	75.7752	05/08/97	76.9238
29/04/97	73.2876	31/05/97	74.5067	03/07/97	75.8158	06/08/97	76.9534
30/04/97	73.3252	<b>Junio</b>		04/07/97	75.8564	07/08/97	76.9831
		01/06/97	74.5453	05/07/97	75.8971	08/08/97	77.0127
		02/06/97	74.5840	06/07/97	75.9378	09/08/97	77.0423



Fecha	UVR	Fecha	UVR	Fecha	UVR	Fecha	UVR
10/08/97	77.0720	14/09/97	77.8480	19/10/97	78.8919	23/11/97	79.9626
11/08/97	77.1016	15/09/97	77.8691	20/10/97	78.9238	24/11/97	79.9883
12/08/97	77.1313	16/09/97	77.8988	21/10/97	78.9557	25/11/97	80.0140
13/08/97	77.1610	17/09/97	77.9284	22/10/97	78.9876	26/11/97	80.0398
14/08/97	77.1907	18/09/97	77.9582	23/10/97	79.0195	27/11/97	80.0656
15/08/97	77.2204	19/09/97	77.9879	24/10/97	79.0514	28/11/97	80.0913
16/08/97	77.2412	20/09/97	78.0176	25/10/97	79.0833	29/11/97	80.1171
17/08/97	77.2621	21/09/97	78.0474	26/10/97	79.1153	30/11/97	80.1429
18/08/97	77.2829	22/09/97	78.0771	27/10/97	79.1472	<b>Diciembre</b>	
19/08/97	77.3038	23/09/97	78.1069	28/10/97	79.1792	01/12/97	80.1687
20/08/97	77.3247	24/09/97	78.1367	29/10/97	79.2112	02/12/97	80.1945
21/08/97	77.3455	25/09/97	78.1664	30/10/97	79.2432	03/12/97	80.2203
22/08/97	77.3664	26/09/97	78.1962	31/10/97	79.2752	04/12/97	80.2461
23/08/97	77.3873	27/09/97	78.2261	<b>Noviembre</b>		05/12/97	80.2719
24/08/97	77.4082	28/09/97	78.2559	01/11/97	79.3073	06/12/97	80.2977
25/08/97	77.4291	29/09/97	78.2857	02/11/97	79.3393	07/12/97	80.3236
26/08/97	77.4500	30/09/97	78.3155	03/11/97	79.3713	08/12/97	80.3495
27/08/97	77.4709	<b>Octubre</b>		04/11/97	79.4034	09/12/97	80.3753
28/08/97	77.4918	01/10/97	78.3454	05/11/97	79.4355	10/12/97	80.4012
29/08/97	77.5127	02/10/97	78.3753	06/11/97	79.4676	11/12/97	80.4271
30/08/97	77.5336	03/10/97	78.4052	07/11/97	79.4997	12/12/97	80.4529
31/08/97	77.5545	04/10/97	78.4350	08/11/97	79.5318	13/12/97	80.4788
<b>Septiembre</b>		05/10/97	78.4649	09/11/97	79.5639	14/12/97	80.5047
01/09/97	77.5754	06/10/97	78.4948	10/11/97	79.5961	15/12/97	80.5306
02/09/97	77.5964	07/10/97	78.5248	11/11/97	79.6282	16/12/97	80.5516
03/09/97	77.6173	08/10/97	78.5547	12/11/97	79.6604	17/12/97	80.5725
04/09/97	77.6383	09/10/97	78.5846	13/11/97	79.6926	18/12/97	80.5935
05/09/97	77.6592	10/10/97	78.6146	14/11/97	79.7248	19/12/97	80.6145
06/09/97	77.6802	11/10/97	78.6446	15/11/97	79.7570	20/12/97	80.6355
07/09/97	77.7011	12/10/97	78.6746	16/11/97	79.7827	21/12/97	80.6565
08/09/97	77.7221	13/10/97	78.7046	17/11/97	79.8083	22/12/97	80.6775
09/09/97	77.7431	14/10/97	78.7346	18/11/97	79.8340	23/12/97	80.6985
10/09/97	77.7641	15/10/97	78.7646	19/11/97	79.8597	24/12/97	80.7195
11/09/97	77.7850	16/10/97	78.7964	20/11/97	79.8854	25/12/97	80.7405
12/09/97	77.8060	17/10/97	78.8282	21/11/97	79.9111	26/12/97	80.7615
13/09/97	77.8271	18/10/97	78.8601	22/11/97	79.9368	27/12/97	80.7825

Fecha	UVR	Fecha	UVR	Fecha	UVR	Fecha	UVR
28/12/97	80.8035	<b>Febrero</b>		07/03/98	82.7198	11/04/98	85.5104
29/12/97	80.8246	01/02/98	81.4541	08/03/98	82.7723	12/04/98	85.5994
30/12/97	80.8456	02/02/98	81.4701	09/03/98	82.8247	13/04/98	85.6886
31/12/97	80.8667	03/02/98	81.4861	10/03/98	82.8772	14/04/98	85.7778
<b>Enero</b>		04/02/98	81.5021	11/03/98	82.9297	15/04/98	85.8672
01/01/98	80.8877	05/02/98	81.5181	12/03/98	82.9823	16/04/98	85.9407
02/01/98	80.9087	06/02/98	81.5341	13/03/98	83.0349	17/04/98	86.0143
03/01/98	80.9298	07/02/98	81.5501	14/03/98	83.0875	18/04/98	86.0879
04/01/98	80.9509	08/02/98	81.5661	15/03/98	83.1402	19/04/98	86.1616
05/01/98	80.9719	09/02/98	81.5821	16/03/98	83.2268	20/04/98	86.2353
06/01/98	80.9930	10/02/98	81.5981	17/03/98	83.3135	21/04/98	86.3092
07/01/98	81.0141	11/02/98	81.6141	18/03/98	83.4003	22/04/98	86.3830
08/01/98	81.0352	12/02/98	81.6301	19/03/98	83.4871	23/04/98	86.4569
09/01/98	81.0563	13/02/98	81.6461	20/03/98	83.5741	24/04/98	86.5310
10/01/98	81.0773	14/02/98	81.6621	21/03/98	83.6612	25/04/98	86.6050
11/01/98	81.0985	15/02/98	81.6782	22/03/98	83.7483	26/04/98	86.6792
12/01/98	81.1196	16/02/98	81.7299	23/03/98	83.8355	27/04/98	86.7534
13/01/98	81.1407	17/02/98	81.7817	24/03/98	83.9229	28/04/98	86.8276
14/01/98	81.1618	18/02/98	81.8336	25/03/98	84.0103	29/04/98	86.9019
15/01/98	81.1829	19/02/98	81.8854	26/03/98	84.0978	30/04/98	86.9763
16/01/98	81.1989	20/02/98	81.9373	27/03/98	84.1854	<b>Mayo</b>	
17/01/98	81.2148	21/02/98	81.9893	28/03/98	84.2731	01/05/98	87.0508
18/01/98	81.2307	22/02/98	82.0412	29/03/98	84.3608	02/05/98	87.1253
19/01/98	81.2467	23/02/98	82.0933	30/03/98	84.4487	03/05/98	87.1999
20/01/98	81.2626	24/02/98	82.1453	31/03/98	84.5367	04/05/98	87.2745
21/01/98	81.2785	25/02/98	82.1973	<b>Abril</b>		05/05/98	87.3492
22/01/98	81.2945	26/02/98	82.2495	01/04/98	84.6248	06/05/98	87.4240
23/01/98	81.3105	27/02/98	82.3016	02/04/98	84.7129	07/05/98	87.4988
24/01/98	81.3264	28/02/98	82.3538	03/04/98	84.8011	08/05/98	87.5737
25/01/98	81.3424	<b>Marzo</b>		04/04/98	84.8895	09/05/98	87.6487
26/01/98	81.3583	01/03/98	82.4059	05/04/98	84.9779	10/05/98	87.7237
27/01/98	81.3743	02/03/98	82.4582	06/04/98	85.0664	11/05/98	87.7988
28/01/98	81.3902	03/03/98	82.5105	07/04/98	85.1550	12/05/98	87.8739
29/01/98	81.4062	04/03/98	82.5627	08/04/98	85.2437	13/05/98	87.9491
30/01/98	81.4222	05/03/98	82.6151	09/04/98	85.3325	14/05/98	88.0244
31/01/98	81.4382	06/03/98	82.6674	10/04/98	85.4214	15/05/98	88.0997

Fecha	UVR	Fecha	UVR	Fecha	UVR	Fecha	UVR
16/05/98	88.1810	20/06/98	90.8888	25/07/98	92.4297	28/08/98	93.3794
17/05/98	88.2624	21/06/98	90.9357	26/07/98	92.4659	29/08/98	93.3939
18/05/98	88.3438	22/06/98	90.9827	27/07/98	92.5021	30/08/98	93.4083
19/05/98	88.4253	23/06/98	91.0296	28/07/98	92.5382	31/08/98	93.4227
20/05/98	88.5065	24/06/98	91.0766	29/07/98	92.5744	<b>Septiembre</b>	
21/05/98	88.5885	25/06/98	91.1236	30/07/98	92.6107	01/09/98	93.4371
22/05/98	88.6703	26/06/98	91.1706	31/07/98	92.6469	02/09/98	93.4516
23/05/98	88.7521	27/06/98	91.2177	<b>Agosto</b>		03/09/98	93.4660
24/05/98	88.8340	28/06/98	91.2648	01/08/98	92.8881	04/09/98	93.4805
25/05/98	88.9159	29/06/98	91.3119	02/08/98	92.7194	05/09/98	93.4949
26/05/98	88.9980	30/06/98	91.3590	03/08/98	92.7557	06/09/98	93.5093
27/05/98	85.0801	<b>Julio</b>		04/08/98	92.7920	07/09/98	93.5238
28/05/98	89.1623	01/07/98	91.4062	05/08/98	92.8283	08/09/98	93.5382
29/05/98	89.2445	02/07/98	91.4534	06/08/98	92.8646	09/09/98	93.5527
30/05/98	89.3268	03/07/98	91.5005	07/08/98	92.9009	10/09/98	93.5671
31/05/98	89.4093	04/07/98	91.5478	08/08/98	92.9373	11/09/98	93.5816
<b>Junio</b>		05/07/98	91.5950	09/08/98	92.9736	12/09/98	93.5961
01/06/98	89.4918	06/07/98	91.6423	10/08/98	93.0100	13/09/98	93.6105
02/06/98	89.5743	07/07/98	91.6896	11/08/98	93.0464	14/09/98	93.6250
03/06/98	89.6570	08/07/98	91.7369	12/08/98	93.0828	15/09/98	93.6394
04/06/98	89.7397	09/07/98	91.7843	13/08/98	93.1192	16/09/98	93.6404
05/06/98	89.8225	10/07/98	91.8316	14/08/98	93.1556	17/09/98	93.6413
06/06/98	89.9054	11/07/98	91.8790	15/08/98	93.1921	18/09/98	93.6422
07/06/98	89.9883	12/07/98	91.9264	16/08/98	93.2065	19/09/98	93.6432
08/06/98	90.0713	13/07/98	91.9739	17/08/98	93.2209	20/09/98	93.6441
09/06/98	90.1544	14/07/98	92.0214	18/08/98	93.2353	21/09/98	93.6450
10/06/98	90.2376	15/07/98	92.0689	19/08/98	93.2497	22/09/98	93.6460
11/06/98	90.3209	16/07/98	92.1049	20/08/98	93.2641	23/09/98	93.6469
12/06/98	90.4042	17/07/98	92.1409	21/08/98	93.2785	24/09/98	93.6479
13/06/98	90.4876	18/07/98	92.1770	22/08/98	93.2929	25/09/98	93.6488
14/06/98	90.5711	19/07/98	92.2130	23/08/98	93.3073	26/09/98	93.6497
15/06/98	90.6546	20/07/98	92.2491	24/08/98	93.3218	27/09/98	93.6507
16/06/98	90.7014	21/07/98	92.2852	25/08/98	93.3362	28/09/98	93.6516
17/06/98	90.7482	22/07/98	92.3213	26/08/98	93.3506	29/09/98	93.6525
18/06/98	90.7951	23/07/98	92.3574	27/08/98	93.3650	30/09/98	93.6535
19/06/98	90.8419	24/07/98	92.3936				



Fecha	UVR	Fecha	UVR	Fecha	UVR	Fecha	UVR
<b>Octubre</b>		04/11/98	93.8427	09/12/98	94.2096	13/01/99	94.4361
01/10/98	93.6544	05/11/98	93.8514	10/12/98	94.2209	14/01/99	94.4416
02/10/98	93.6553	06/11/98	93.8602	11/12/98	94.2322	15/01/99	94.4470
03/10/98	93.6563	07/11/98	93.8690	12/12/98	94.2434	16/01/99	94.4746
04/10/98	93.6572	08/11/98	93.8777	13/12/98	94.2547	17/01/99	94.5022
05/10/98	93.6582	09/11/98	93.8865	14/12/98	94.2660	18/01/99	94.5299
06/10/98	93.6591	10/11/98	93.8953	15/12/98	94.2773	19/01/99	94.5575
07/10/98	93.6600	11/11/98	93.9041	16/12/98	94.2828	20/01/99	94.5851
08/10/98	93.6609	12/11/98	93.9128	17/12/98	94.2883	21/01/99	94.6127
09/10/98	93.6619	13/11/98	93.9216	18/12/98	94.2937	22/01/99	94.6404
10/10/98	93.6628	14/11/98	93.9304	19/12/98	94.2992	23/01/99	94.6681
11/10/98	93.6638	15/11/98	93.9391	20/12/98	94.3047	24/01/99	94.6957
12/10/98	93.6647	16/11/98	93.9504	21/12/98	94.3101	25/01/99	94.7234
13/10/98	93.6657	17/11/98	93.9616	22/12/98	94.3156	26/01/99	94.7511
14/10/98	93.6666	18/11/98	93.9729	23/12/98	94.3211	27/01/99	94.7788
15/10/98	93.6675	19/11/98	93.9842	24/12/98	94.3266	28/01/99	94.8065
16/10/98	93.6763	20/11/98	93.9954	25/12/98	94.3320	29/01/99	94.8342
17/10/98	93.6850	21/11/98	94.0067	26/12/98	94.3375	30/01/99	94.8619
18/10/98	93.6938	22/11/98	94.0179	27/12/98	94.3430	31/01/99	94.8896
19/10/98	93.7025	23/11/98	94.0292	28/12/98	94.3485	<b>Febrero</b>	
20/10/98	93.7113	24/11/98	94.0405	29/12/98	94.3539	01/02/99	94.9174
21/10/98	93.7200	25/11/98	94.0517	30/12/98	94.3594	02/02/99	94.9451
22/10/98	93.7288	26/11/98	94.0630	31/12/98	94.3649	03/02/99	94.9729
23/10/98	93.7375	27/11/98	94.0743	<b>Enero</b>		04/02/99	95.0006
24/10/98	93.7463	28/11/98	94.0855	01/01/99	94.3704	05/02/99	95.0284
25/10/98	93.7550	29/11/98	94.0968	02/01/99	94.3758	06/02/99	95.0561
26/10/98	93.7638	30/11/98	94.1081	03/01/99	94.3813	07/02/99	95.0839
27/10/98	93.7726	<b>Diciembre</b>		04/01/99	94.3868	08/02/99	95.1117
28/10/98	93.7813	01/12/98	94.1193	05/01/99	94.3923	09/02/99	95.1395
29/10/98	93.7901	02/12/98	94.1306	06/01/99	94.3977	10/02/99	95.1673
30/10/98	93.7989	03/12/98	94.1419	07/01/99	94.4032	11/02/99	95.1951
31/10/98	93.8076	04/12/98	94.1532	08/01/99	94.4087	12/02/99	95.2230
<b>Noviembre</b>		05/12/98	94.1645	09/01/99	94.4142	13/02/99	95.2508
01/11/98	93.8164	06/12/98	94.1757	10/01/99	94.4196	14/02/99	95.2786
02/11/98	93.8251	07/12/98	94.1870	11/01/99	94.4251	15/02/99	95.3065
03/11/98	93.8339	08/12/98	94.1983	12/01/99	94.4306	16/02/99	95.3809

Fecha	UVR	Fecha	UVR	Fecha	UVR	Fecha	UVR
17/02/99	95.4554	24/03/99	97.8907	27/04/99	99.4402	<b>Junio</b>	
18/02/99	95.5299	25/03/99	97.9439	28/04/99	99.4712	01/06/99	100.4270
19/02/99	95.6046	26/03/99	97.9972	29/04/99	99.5023	02/06/99	100.4522
20/02/99	95.6792	27/03/99	98.0505	30/04/99	99.5333	03/06/99	100.4773
21/02/99	95.7539	28/03/99	98.1038	<b>Mayo</b>		04/06/99	100.5025
22/02/99	95.8287	29/03/99	98.1572	01/05/99	99.5643	05/06/99	100.5277
23/02/99	95.9036	30/03/99	98.2105	02/05/99	99.5954	06/06/99	100.5529
24/02/99	95.9785	31/03/99	98.2640	03/05/99	99.6265	07/06/99	100.5781
25/02/99	96.0534	<b>Abril</b>		04/05/99	99.6575	08/06/99	100.6033
26/02/99	96.1284	01/04/99	98.3174	05/05/99	99.6886	09/06/99	100.6286
27/02/99	96.2035	02/04/99	98.3709	06/05/99	99.7197	10/06/99	100.6538
28/02/99	96.2787	03/04/99	98.4244	07/05/99	99.7508	11/06/99	100.6790
<b>Marzo</b>		04/04/99	98.4779	08/05/99	99.7819	12/06/99	100.7043
01/03/99	96.3539	05/04/99	98.5315	09/05/99	99.8131	13/06/99	100.7295
02/03/99	96.4291	06/04/99	98.5851	10/05/99	99.8442	14/06/99	100.7547
03/03/99	96.5044	07/04/99	98.6387	11/05/99	99.8753	15/06/99	100.7800
04/03/99	96.5798	08/04/99	98.6924	12/05/99	99.9065	16/06/99	100.7961
05/03/99	96.6552	09/04/99	98.7461	13/05/99	99.9377	17/06/99	100.8122
06/03/99	96.7307	10/04/99	98.7998	14/05/99	99.9688	18/06/99	100.8283
07/03/99	96.8063	11/04/99	98.8535	15/05/99	100.0000	19/06/99	100.8444
08/03/99	96.8818	12/04/99	98.9073	16/05/99	100.0251	20/06/99	100.8605
09/03/99	96.9575	13/04/99	98.9611	17/05/99	100.0501	21/06/99	100.8766
10/03/99	97.0332	14/04/99	99.0149	18/05/99	100.0752	22/06/99	100.8927
11/03/99	97.1090	15/04/99	99.0687	19/05/99	100.1003	23/06/99	100.9088
12/03/99	97.1848	16/04/99	99.0997	20/05/99	100.1254	24/06/99	100.9249
13/03/99	97.2608	17/04/99	99.1306	21/05/99	100.1505	25/06/99	100.9410
14/03/99	97.3367	18/04/99	99.1615	22/05/99	100.1756	26/06/99	100.9571
15/03/99	97.4127	19/04/99	99.1924	23/05/99	100.2007	27/06/99	100.9732
16/03/99	97.4657	20/04/99	99.2233	24/05/99	100.2258	28/06/99	100.9893
17/03/99	97.5187	21/04/99	99.2543	25/05/99	100.2510	29/06/99	101.0055
18/03/99	97.5718	22/04/99	99.2853	26/05/99	100.2761	30/06/99	101.0216
19/03/99	97.6249	23/04/99	99.3162	27/05/99	100.3012	<b>Julio</b>	
20/03/99	97.6779	24/04/99	99.3472	28/05/99	100.3264	01/07/99	101.0377
21/03/99	97.7311	25/04/99	99.3782	29/05/99	100.3515	02/07/99	101.0538
22/03/99	97.7843	26/04/99	99.4092	30/05/99	100.3767	03/07/99	101.0700
23/03/99	97.8374			31/05/99	100.4018	04/07/99	101.0861

Fecha	UVR	Fecha	UVR	Fecha	UVR	Fecha	UVR
05/07/99	101.1022	09/08/99	101.4923	13/09/99	101.8417	18/10/99	102.4039
06/07/99	101.1184	10/08/99	101.5015	14/09/99	101.8518	19/10/99	102.4148
07/07/99	101.1345	11/08/99	101.5106	15/09/99	101.8620	20/10/99	102.4257
08/07/99	101.1507	12/08/99	101.5198	16/09/99	101.8789	21/10/99	102.4366
09/07/99	101.1668	13/08/99	101.5289	17/09/99	101.8959	22/10/99	102.4475
10/07/99	101.1830	14/08/99	101.5381	18/09/99	101.9128	23/10/99	102.4584
11/07/99	101.1991	15/08/99	101.5472	19/09/99	101.9298	24/10/99	102.4693
12/07/99	101.2153	16/08/99	101.5573	20/09/99	101.9467	25/10/99	102.4802
13/07/99	101.2314	17/08/99	101.5675	21/09/99	101.9637	26/10/99	102.4910
14/07/99	101.2476	18/08/99	101.5776	22/09/99	101.9806	27/10/99	102.5019
15/07/99	101.2637	19/08/99	101.5878	23/09/99	101.9976	28/10/99	102.5128
16/07/99	101.2728	20/08/99	101.5979	24/09/99	102.0145	29/10/99	102.5237
17/07/99	101.2820	21/08/99	101.6081	25/09/99	102.0315	30/10/99	102.5346
18/07/99	101.2911	22/08/99	101.6182	26/09/99	102.0485	31/10/99	102.5455
19/07/99	101.3002	23/08/99	101.6283	27/09/99	102.0654	<b>Noviembre</b>	
20/07/99	101.3094	24/08/99	101.6385	28/09/99	102.0824	01/11/99	102.5564
21/07/99	101.3185	25/08/99	101.6486	29/09/99	102.0994	02/11/99	102.5673
22/07/99	101.3277	26/08/99	101.6588	30/09/99	102.1163	03/11/99	102.5782
23/07/99	101.3368	27/08/99	101.6689	<b>Octubre</b>		04/11/99	102.5891
24/07/99	101.3459	28/08/99	101.6791	01/10/99	102.1333	05/11/99	102.6000
25/07/99	101.3551	29/08/99	101.6892	02/10/99	102.1503	06/11/99	102.6109
26/07/99	101.3642	30/08/99	101.6994	03/10/99	102.1673	07/11/99	102.6218
27/07/99	101.3734	31/08/99	101.7096	04/10/99	102.1843	08/11/99	102.6327
28/07/99	101.3825	<b>Septiembre</b>		05/10/99	102.2013	09/11/99	102.6437
29/07/99	101.3917	01/09/99	101.7197	06/10/99	102.2183	10/11/99	102.6546
30/07/99	101.4008	02/09/99	101.7299	07/10/99	102.2352	11/11/99	102.6655
31/07/99	101.4099	03/09/99	101.7400	08/10/99	102.2522	12/11/99	102.6764
<b>Agosto</b>		04/09/99	101.7502	09/10/99	102.2692	13/11/99	102.6873
01/08/99	101.4191	05/09/99	101.7603	10/10/99	102.2862	14/11/99	102.6982
02/08/99	101.4282	06/09/99	101.7705	11/10/99	102.3033	15/11/99	102.7091
03/08/99	101.4374	07/09/99	101.7807	12/10/99	102.3203	16/11/99	102.7211
04/08/99	101.4465	08/09/99	101.7908	13/10/99	102.3373	17/11/99	102.7330
05/08/99	101.4557	09/09/99	101.8010	14/10/99	102.3543	18/11/99	102.7450
06/08/99	101.4648	10/09/99	101.8112	15/10/99	102.3713	19/11/99	102.7570
07/08/99	101.4740	11/09/99	101.8213	16/10/99	102.3822	20/11/99	102.7689
08/08/99	101.4831	12/09/99	101.8315	17/10/99	102.3931	21/11/99	102.7809

Fecha	UVR	Fecha	UVR	Fecha	UVR	Fecha	UVR
22/11/99	102.7929	<b>Diciembre</b>		11/12/99	103.0206	22/12/99	103.1801
23/11/99	102.8048	01/12/99	102.9007	12/12/99	103.0326	23/12/99	103.1960
24/11/99	102.8168	02/12/99	102.9127	13/12/99	103.0446	24/12/99	103.2120
25/11/99	102.8288	03/12/99	102.9246	14/12/99	103.0566	25/12/99	103.2279
26/11/99	102.8408	04/12/99	102.9366	15/12/99	103.0686	26/12/99	103.2439
27/11/99	102.8527	05/12/99	102.9486	16/12/99	103.0845	27/12/99	103.2598
28/11/99	102.8647	06/12/99	102.9606	17/12/99	103.1004	28/12/99	103.2758
29/11/99	102.8767	07/12/99	102.9726	18/12/99	103.1164	29/12/99	103.2917
30/11/99	102.8887	08/12/99	102.9846	19/12/99	103.1323	30/12/99	103.3077
		09/12/99	102.9966	20/12/99	103.1482	31/12/99	103.3236
		10/12/99	103.0086	21/12/99	103.1642		

## [§ 331] Ley 70 de 1931

### Constitución del patrimonio de familia

ART. 1º—Autorízase la constitución a favor de toda familia, de un patrimonio especial, con la calidad de no embargable, y bajo la denominación de patrimonio de familia.

### Bienes sobre los que puede constituirse

ART. 3º—**Modificado. L. 495/99, art. 1º.** El patrimonio de familia no puede constituirse sino sobre el dominio pleno de un inmueble que no posea con otra persona pro indiviso, ni esté gravado con hipoteca, censo o anticresis y cuyo valor en el momento de la constitución no sea mayor de doscientos cincuenta (250) salarios mínimos mensuales vigentes.

### Beneficiarios del patrimonio de familia

ART. 4º—El patrimonio de familia puede constituirse a favor:

a) **Modificado. L. 495/99, art. 2º.** De una familia compuesta por un hombre y una mujer mediante matrimonio, o por compañero o compañera permanente y los hijos de éstos y aquellos menores de edad;

b) **Modificado. L. 495/99, art. 2º.** De familia compuesta únicamente por un hombre o mujer mediante matrimonio, o por compañero o compañera permanente, y

c) De un menor de edad, o de dos o más que estén entre sí dentro del segundo grado de consanguinidad legítima o natural.

**NOTA:** La Corte Constitucional mediante Sentencia C-029 de 2009, declaró exequibles las expresiones “compañero o compañera permanente” y “compañeros permanentes cuya unión haya perdurado por lo menos dos años” contenidas en el presente artículo, en el entendido de que esta protección patrimonial se extiende en igualdad de condiciones, a las parejas del mismo sexo que se hayan acogido al régimen de la Ley 54 de 1990 y demás normas que lo modifiquen.

### Requisitos para constituir patrimonio de familia por acto entre vivos

ART. 12.—Quien desee constituir un patrimonio de familia por acto entre vivos, debe solicitar la autorización judicial por medio de un memorial dirigido al juez de circuito que

corresponda a su domicilio, en el cual ha de expresarse:

a) El nombre, apellido, domicilio y profesión del constituyente y del beneficiario;

b) La calidad de célibe, casado o viudo del constituyente, así como del beneficiario, y

c) La determinación del inmueble o inmuebles por su nombre, situación y linderos.

### Inembargabilidad del patrimonio de familia

ART. 21.—El patrimonio de familia no es embargable, ni aun en caso de quiebra del beneficiario. El consentimiento que éste diere para el embargo no tendrá efecto ninguno.

**NOTA:** El inciso 2º del artículo 60 de la Ley 9ª de 1989 modificado por el artículo 38 de la Ley 3ª de 1991, estableció una excepción a la inembargabilidad en materia de patrimonio de familia de interés social.

### Límites del patrimonio de familia

ART. 22.—El patrimonio de familia no puede ser hipotecado ni gravado con censo, ni dado en anticresis, ni vendido con pacto de retroventa.

### Requisitos para enajenar patrimonio de familia

ART. 23.—El propietario puede enajenar el patrimonio de familia o cancelar la inscripción por otra que haga entrar el bien a su patrimonio particular sometido al derecho común; pero si es casado o tiene hijos menores, la enajenación o la cancelación se subordinan, en el primer caso, al consentimiento de su cónyuge, y, en el otro, al consentimiento de los segundos, dado por medio o con intervención de un curador, si lo tienen, o de un curador nombrado ad hoc.

### Sustitución del patrimonio de familia

ART. 25.—Puede sustituirse un patrimonio de familia por otro, pero si entre los beneficiarios hay mujer casada o menores, el marido o el constituyente no puede hacer la sustitución sin licencia judicial, previo conocimiento de causa.

La escritura pública respectiva debe inscribirse en el libro especial de que trata el artículo 18, dentro del término de los noventa días señalados en el mismo texto.

## [§ 332] Estatuto Tributario

### Decreto Ley 624 de 1989

ART. 119.—**Deducción de intereses sobre préstamos para adquisición de vivienda.** Aunque no guarden relación de causalidad con la producción de la renta, también son deducibles los intereses que se paguen sobre préstamos para adquisición de vivienda del contribuyente, siempre que el préstamo esté garantizado con hipoteca si el acreedor no está sometido a la vigilancia del Estado, y se cumplen las demás condiciones señaladas en este artículo.

INC. 2º—**Modificado. L. 488/98, art. 36.** Cuando el préstamo de vivienda se haya adquirido en unidades de poder adquisitivo constante, la deducción por intereses y corrección monetaria estará limitada para cada contribuyente al valor equivalente a las primeras cuatro mil quinientos cincuenta y tres (4553) unidades de poder adquisitivo constante UPAC, del respectivo préstamo. Dicha deducción no podrá exceder anualmente del valor equivalente de mil (1.000) unidades de poder adquisitivo constante.

ART. 126-4.—**Adicionado. L. 488/98, art. 23. Incentivo al ahorro de largo plazo para el fomento de la construcción.** Las sumas que destine el trabajador al ahorro a largo plazo en las cuentas de ahorro denominadas “ahorro para el fomento a la construcción, AFC”, no harán parte de la base para aplicar la retención en la fuente y serán consideradas como un ingreso no constitutivo de renta ni ganancia ocasional, hasta una suma que no exceda del treinta por ciento (30%) de su ingreso laboral o ingreso tributario del año.

Las cuentas de ahorro “AFC” deberán operar en las entidades bancarias que realicen préstamos hipotecarios y en las corporaciones de ahorro y vivienda.

INC. 3º—**Modificado. L. 1111/2006, art. 67.** El retiro de los recursos de las cuentas de ahorros “AFC” antes de que transcurran inicio (5) años contados a partir de su fecha de consignación, implica que el trabajador pierda el beneficio y que se efectúen, por parte de la respectiva entidad financiera, las retenciones inicialmente no realizadas, salvo que dichos recursos se destinen a la adquisición de vivienda, sea o no financiada

por entidades sujetas a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera. En el evento en que la adquisición se realice sin financiación, previamente al retiro, deberá acreditarse ante la entidad financiera copia de la escritura de compraventa.

Se causa retención en la fuente sobre los rendimientos que generen las cuentas de ahorro “AFC”, de acuerdo con las normas generales de retención en la fuente sobre rendimientos financieros, en el evento de que estos sean retirados sin el cumplimiento del requisito de permanencia antes señalado.

Los recursos captados a través de las cuentas de ahorro “AFC”, únicamente podrán ser destinados a financiar créditos hipotecarios o a la inversión en titularización de cartera originada en adquisición de vivienda.

ART. 387.—Los intereses y corrección monetaria deducibles se restarán de la base de retención. En el caso de trabajadores que tengan derecho a la deducción por intereses o corrección monetaria en virtud de préstamos para adquisición de vivienda, la base de retención se disminuirá proporcionalmente en la forma que indique el reglamento.

INC. 2º—**Adicionado. L. 6ª/92, art. 120.** El trabajador podrá optar por disminuir de su base de retención lo dispuesto en el inciso anterior o los pagos por salud y educación conforme se señalan a continuación, siempre que el valor a disminuir mensualmente, en este último caso, no supere el quince por ciento (15%) del total de los ingresos gravados provenientes de la relación laboral o legal y reglamentaria del respectivo mes, y se cumplan las condiciones de control que señale el Gobierno Nacional:

a) Los pagos efectuados por contratos de prestación de servicios a empresas de medicina prepagada vigiladas por la Superintendencia Nacional de Salud, que impliquen protección al trabajador, su cónyuge y hasta dos hijos;

b) Los pagos efectuados por seguros de salud, expedidos por compañías de seguros vigiladas por la Superintendencia Bancaria, con la misma limitación del literal anterior, y

c) Los pagos efectuados, con la misma limitación establecida en el literal a), por educación primaria, secundaria y superior, a establecimientos educativos debidamente reconocidos por el Icfes o por la autoridad oficial correspondiente.

**Adicionado. L. 1064/2006, art. 6º.** Los programas técnicos y de educación para el trabajo y el desarrollo humano debidamente acreditadas (sic).

**INC. 3º—Adicionado. L. 6ª/92, art. 120.** Lo anterior será sólo aplicable a los asalariados que tengan unos ingresos laborales inferiores a quince millones seiscientos mil pesos (\$ 15.600.000) (hoy 4.600 UVT) en el año inmediatamente anterior.

**PAR. 1º—Adicionado. L. 6ª/92, art. 120.** La opción establecida en este artículo, será aplicable a partir del primero de enero de 1993.

**PAR. 2º—Adicionado. L. 223/95, art. 124.** Cuando se trate del procedimiento de retención número dos, el valor que sea procedente disminuir mensualmente, determinado en la forma señalada en el presente artículo, se tendrá en cuenta tanto para calcular el porcentaje fijo de retención semestral, como para determinar la base sometida a retención.

**NOTA:** La Corte Constitucional mediante Sentencia C-875 de 2005, declaró exequible este artículo, "en el entendido que dichas disposiciones deben ser igualmente aplicables respecto de la sociedad patrimonial que surge entre compañeros o compañeras permanentes que reúnan esa condición conforme a la ley vigente".

**ART. 850.—Modificado. L. 223/95, art. 49. Devolución de saldos a favor.** Los contribuyentes o responsables que liquiden saldos a favor en sus declaraciones tributarias podrán solicitar su devolución.

(...):

**PAR. 2º—Adicionado. L. 633/2000, art. 49.** Tendrán derecho a la devolución o compensación del impuesto al valor agregado IVA, pagado en la adquisición de materiales para la construcción de vivienda de interés social, las entidades cuyos planes estén debidamente aprobados por el Inurbe, o por quien este organismo delegue, ya sea en proyectos de construcción realizados por constructores privados, cooperativas,

organizaciones no gubernamentales y otras entidades sin ánimo de lucro.

La devolución o compensación se hará en una proporción al cuatro por ciento (4%) del valor registrado en las escrituras de venta del inmueble nuevo tal como lo adquiere su comprador o usuario final, cuyo valor no exceda los ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos mensuales legales (**2.800 UVT**) de acuerdo a la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

La DIAN podrá solicitar en los casos que considere necesario, los soportes que demuestren el pago del IVA en la construcción del proyecto de vivienda de interés social.

**ART. 879.—Adicionado. L. 633/2000, art. 1º. Exenciones del GMF.** Se encuentran exentas del gravamen a los movimientos financieros:

1. **Modificado. L. 1430/2010, art. 35.** Los retiros efectuados de las cuentas de ahorro o tarjetas prepago abiertas o administradas por entidades financieras y/o cooperativas de naturaleza financiera o de ahorro y crédito vigiladas por las superintendencias Financiera o de Economía Solidaria respectivamente, que no excedan mensualmente de trescientos cincuenta (350) UVT, para lo cual el titular de la cuenta o de la tarjeta prepago deberá indicar ante el respectivo establecimiento de crédito o cooperativa financiera, que dicha cuenta o tarjeta prepago será la única beneficiada con la exención.

La exención se aplicará exclusivamente a una cuenta de ahorros o tarjeta prepago por titular y siempre y cuando pertenezca a un único titular. Cuando quiera que una persona sea titular de más de una cuenta de ahorros y tarjeta prepago en uno o varios establecimientos de crédito, deberá elegir en relación con la cual operará el beneficio tributario aquí previsto e indicárselo al respectivo establecimiento.

(...)

11. **Modificado. L. 1430/2010, art. 6º.** Los desembolsos de crédito mediante abono a cuenta de ahorro o corriente o mediante expedición de cheques con cruce y negociabilidad restringida que realicen los establecimientos de crédito, las cooperativas con actividad financiera o las cooperativas de ahorro y crédito vigiladas por las

superintendencias Financiera o de Economía Solidaria respectivamente, siempre y cuando el desembolso se efectúe al deudor cuando el desembolso se haga a un tercer solo será exento cuando el deudor destine el crédito a adquisición de vivienda, vehículos o activos fijos.

Los desembolsos o pagos a terceros por conceptos tales como nómina, servicios, proveedores, adquisición de bienes o cualquier cumplimiento de obligaciones se encuentran

sujetos al gravamen a los movimientos financieros, salvo la utilización de las tarjetas de crédito de las cuales sean titulares las personas naturales, las cuales continúan siendo exentas.

También se encuentran exentos los desembolsos efectuados por las compañías de financiamiento o bancos, para el pago a los comercializadores de bienes que serán entregados a terceros mediante contratos de leasing financiero con opción de compra.

## [§ 333] Ley 9ª de 1989

ART. 44.—**Modificado. L. 388/97. art. 91. Concepto de vivienda de interés social.** Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada plan nacional de desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda.

En todo caso, los recursos en dinero o en especie que destinen el Gobierno Nacional, en desarrollo de obligaciones legales, para promover la vivienda de interés social se dirigirá prioritariamente a atender la población más pobre del país, de acuerdo con los indicadores de necesidades básicas insatisfechas y los resultados de los estudios de ingresos y gastos.

PAR. 1º—Las disposiciones expedidas por el Gobierno Nacional en ejercicio de la potestad reglamentaria del presente artículo que hagan referencia a ciudades con más de quinientos mil (500.000) habitantes, serán aplicables a los municipios aledaños dentro de su área de influencia y hasta una distancia no mayor de

cincuenta (50) kilómetros de los límites del perímetro urbano de la respectiva ciudad, que evidencie impactos directos en la demanda de suelos e inmuebles urbanos, derivados de un elevado grado de accesibilidad e interrelaciones económicas y sociales, lo mismo que a los demás municipios que integren el área metropolitana, cuando fuere del caso.

PAR. 2º—El precio de este tipo de viviendas corresponderá al valor de las mismas en la fecha de su adquisición o adjudicación.

### **Patrimonio de familia en vivienda de interés social**

ART. 60.—En las ventas de viviendas de interés social que hagan entidades públicas de cualquier nivel administrativo y entidades de carácter privado, los compradores deberán constituir, sin sujeción a las formalidades de procedimiento y cuantías que se prescriben en el capítulo I de la Ley 70 de 1931, sobre lo que compran, patrimonios de familia no embargables, en el acto de compra, por medio de la escritura que la perfeccione en la forma y condiciones establecidas en los artículos 2º, 4º y 5º de la Ley 91 de 1936.

INC. 2º—**Modificado. L. 3ª/91, art. 38.** El patrimonio de familia es embargable únicamente por las entidades que financien la construcción, adquisición, mejora o subdivisión de vivienda.



## [§ 334] Ley 3ª de 1991

ART. 38.—El inciso 2º del artículo 60 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

“El patrimonio de familia es embargable únicamente por las entidades que financien la construcción, adquisición, mejora o subdivisión de la vivienda”.

## [§ 335] Estatuto Orgánico del Sistema Financiero

ART. 2º—1. **Modificado. L. 454/98, art. 54. Establecimientos de crédito.** Los establecimientos de crédito comprenden las siguientes clases de instituciones financieras: establecimientos bancarios, corporaciones financieras, corporaciones de ahorro y vivienda, compañías de financiamiento comercial y cooperativas financieras.

Se consideran establecimientos de crédito las instituciones financieras cuya función principal consista en captar en moneda legal recursos del público en depósitos, a la vista o a término, para colocarlos nuevamente a través de préstamos, descuentos, anticipos u otras operaciones activas de crédito.

2. **Establecimientos bancarios.** Son establecimientos bancarios las instituciones financieras que tienen por función principal la captación de recursos en cuenta corriente bancaria, así como también la captación de otros depósitos a la vista o a término, con el objeto primordial de realizar operaciones activas de crédito.

3. **Corporaciones financieras.** Son corporaciones financieras aquellas instituciones que tienen por función principal la captación de recursos a término, a través de depósitos o de instrumentos de deuda a plazo, con el fin de realizar operaciones activas de crédito y efectuar inversiones, con el objeto primordial de fomentar o promover la creación, reorganización, fusión, transformación y expansión de empresas en los sectores que establezcan las normas que regulan su actividad.

4. **Modificado. L. 510/99, art. 13.** Corporaciones de ahorro y vivienda. Son corporaciones de ahorro y vivienda aquellas

instituciones que tienen por función principal la captación de recursos para realizar primordialmente operaciones activas de crédito hipotecario de largo plazo.

5. **Modificado. L. 510/99, art. 16.** Compañías de financiamiento comercial. Son compañías de financiamiento comercial las instituciones que tienen por función principal captar recursos a término, con el objeto primordial de realizar operaciones activas de crédito para facilitar la comercialización de bienes y servicios, y realizar operaciones de arrendamiento financiero o leasing.

6. **Modificado. L. 795/2003, art. 102. Cooperativas financieras.** Son cooperativas financieras los organismos cooperativos especializados cuya función principal consiste en adelantar actividad financiera, su naturaleza jurídica se rige por las disposiciones de la Ley 79 de 1988; las operaciones que las mismas realicen se registrarán por lo previsto en la presente ley, en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y demás normas que les sean aplicables.

Las cooperativas financieras se encuentran sometidas al control, inspección y vigilancia de la Superintendencia Bancaria y para todos los efectos son establecimientos de crédito.

Para adelantar las operaciones propias de las cooperativas financieras se requiere la autorización previa y expresa en tal sentido de la Superintendencia Bancaria, entidad que la impartirá únicamente previo el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Demostrar ante la Superintendencia Bancaria experiencia no menor de tres (3) años

en el ejercicio de la actividad financiera con asociados como cooperativa de ahorro y crédito o multiactiva o integral con sección de ahorro y crédito, en una forma ajustada a las disposiciones legales y estatutarias;

b) Acreditar el monto de aportes sociales mínimos que se exija para este tipo de entidad.

En todo caso, en forma previa a la autorización, la Superintendencia Bancaria verificará, por medio de cualquier investigación que estime pertinente, la solvencia patrimonial de la entidad, su idoneidad y la de sus administradores.

PAR. 1º—La Superintendencia Bancaria podrá establecer planes de ajuste para la conversión en cooperativas financieras de las cooperativas que se encuentren actualmente sometidas a su vigilancia. Dentro de dichos planes, ese organismo de vigilancia y control podrá ordenar la suspensión de nuevas captaciones con terceros, y establecer compromisos para que las entidades adopten los parámetros tendientes a lograr los requisitos indicados en el artículo anterior.

PAR. 2º—En el evento en que cualquiera de las cooperativas que se encuentren bajo la vigilancia y control de esa superintendencia desista de su conversión en cooperativa financiera o incumpla el plan de ajuste de que trata el párrafo anterior, deberá proceder a la adopción de mecanismos tendientes a la devolución de dineros a terceros en un plazo no mayor a un año, prorrogable por la Superintendencia Bancaria, so pena de las sanciones a que haya lugar. Una vez adoptados dichos mecanismos, pasarán a la vigilancia y control de la Superintendencia de la Economía Solidaria.

**7. Adicionado. L. 510/99, art. 5º.** Los establecimientos de crédito podrán adquirir y conservar acciones y bonos obligatoriamente convertibles en acciones emitidos por otros establecimientos de crédito. En todo caso ningún establecimiento de crédito podrá tener el carácter de beneficiario real de acciones o bonos obligatoriamente convertibles en acciones emitidos por otra entidad de la misma clase. Para este efecto se tomarán en cuenta las siguientes clases: establecimientos bancarios, corporaciones financieras, corporaciones de

ahorro y vivienda y compañías de financiamiento comercial. Lo anterior sin perjuicio de lo dispuesto en el régimen de inversiones internacionales.

PAR. 1º—Las compañías de financiamiento comercial podrán invertir en acciones y bonos obligatoriamente convertibles en acciones emitidos por sociedades comerciales cuyo objeto exclusivo sea el de realizar operaciones de leasing operativo.

PAR. TRANS.—Las inversiones de los establecimientos de crédito en acciones y bonos obligatoriamente convertibles en acciones que no se ajusten a lo dispuesto en el presente estatuto, deberán enajenarse en un plazo máximo de tres (3) años contados a partir de la entrada en vigencia de esta ley.

Sin embargo, tratándose de inversiones en acciones y bonos convertibles en acciones emitidos por las empresas descritas en los artículos 2º de la Ley 218 de 1995 y 1º del Decreto 890 de 1997, que no se ajusten a lo dispuesto en el presente estatuto, el plazo máximo para su enajenación será de cinco (5) años.

**8. Operaciones específicas.** Lo dispuesto en el presente artículo se entenderá sin perjuicio del régimen de las instituciones financieras reguladas por normas especiales.

Las funciones que el presente artículo señala para las distintas clases de establecimientos de crédito se entenderán sin perjuicio de aquellas operaciones que por disposiciones especiales puedan realizar cada una de ellas y de las condiciones o limitaciones que se señalen para el efecto, conforme a los estatutos especiales que rigen su actividad.

PAR.—También son instituciones financieras los organismos cooperativos de grado superior de carácter financiero actualmente existentes, cuya función consiste en la captación de recursos del público y la realización primordial de operaciones activas de crédito de acuerdo con el régimen legal que regula su actividad.

(...).

**ART. 100.—Régimen de protección a tomadores de seguros y asegurados.** 1. Reglas sobre condiciones de las pólizas y tarifas. La determinación de las condiciones de las pólizas y

las tarifas responderá al régimen de libertad de competencia en el mercado de seguros, y respetará siempre las reglas previstas en los numerales 2º y 3º del artículo 184 del presente estatuto.

No tendrá carácter de práctica restrictiva de la competencia la utilización de tasas puras de riesgo basadas en estadísticas comunes.

Tampoco constituirá práctica restrictiva de la competencia la celebración de convenios entre entidades aseguradoras o sociedades de capitalización mediante los cuales una de ellas permita el reconocimiento y pago de comisiones en favor de aquellos intermediarios de seguros para quienes solicitó su inscripción o dispuso su capacitación, sin perjuicio de lo previsto para los agentes independientes.

**2. Protección de la libertad de contratación.** Cuando las instituciones financieras actúen como tomadoras de seguros, cualquiera que sea su clase, por cuenta de sus deudores, deberán adoptar procedimientos de contratación que garanticen la libre concurrencia de oferentes.

La Superintendencia Bancaria protegerá la libertad de tomadores y asegurados para decidir la contratación de los seguros y escoger sin limitaciones la aseguradora y, en su caso, el intermediario y aplicará las sanciones correspondientes cuando verifique conductas o prácticas que contraríen lo dispuesto en este estatuto.

**3. Prácticas prohibidas.** El ofrecimiento reiterado de pólizas o tarifas desconociendo los requisitos del artículo 184 numerales 2º y 3º de este estatuto, la exigencia de formalidades no previstas legalmente para acceder al pago de las indemnizaciones y toda práctica que de manera sistemática tenga como propósito evitar o dilatar injustificadamente el cumplimiento de las obligaciones nacidas del contrato de seguro, puede dar lugar a la revocación del certificado de autorización para el ramo o los ramos en los cuales se advierta dicha conducta.

(...).

**ART. 120.—Normas aplicables a las operaciones activas de crédito.**

**1. Derogado. L. 1328/2009, art. 101.**

**2. Condiciones de los créditos de largo plazo para vivienda**

Los créditos de largo plazo que otorguen las instituciones financieras para la adquisición, construcción, mejora o subdivisión de vivienda no podrán contener exigencias o contraprestaciones de ningún tipo.

Todos los comprobantes expedidos al deudor y las comunicaciones informativas referentes al desarrollo del crédito deberán expresarse en moneda corriente.

En los seguros que se pacten sobre el bien hipotecado el valor asegurado no podrá sobrepasar el de la parte destructible del inmueble; y en los seguros de vida del deudor, el valor asegurado no excederá el del saldo insoluto del crédito. En todos los casos el deudor deberá recibir un certificado individual y copia de las condiciones del contrato de seguro con la estipulación de la tarifa aplicable. La factura de cobro del crédito presentará por separado y en moneda corriente la liquidación de las primas como obligación independiente de los cobros referentes al crédito de largo plazo.

**3. Restricción a la exigencia de requisitos para la obtención de financiación**

De conformidad con el artículo 46 de la Ley 9ª de 1989, no podrá imponerse como requisito para la concesión de préstamos, anticipos y pagos parciales del auxilio de cesantía con destino a la adquisición, mejoramiento o subdivisión de vivienda de interés social ninguno de los siguientes:

- a) Licencia de construcción o urbanización de inmuebles;
- b) Reglamento de propiedad horizontal;
- c) Escritura de propiedad del predio, o
- d) Los registros y permisos establecidos por la Ley 66 de 1968, el Decreto-Ley 2610 de 1979, el Decreto-Ley 78 de 1987 y normas que los reformen o adicionen.

**4. Aceptación obligatoria de abonos anticipados**

Antes de iniciarse el proceso ejecutivo, el acreedor no podrá rechazar abonos con el fin de impedir la reducción de su cuantía en mora; para evitar tal efecto, el deudor podrá acudir al

procedimiento de pago por consignación extrajudicial previsto en el Código de Comercio. En todo caso la aplicación del respectivo abono se hará de conformidad con las normas legales vigentes.

#### 5. Otorgamiento de crédito a los ocupantes de terrenos baldíos

De conformidad con lo dispuesto en el párrafo del artículo 41 de la Ley 135 de 1961, adicionado por el artículo 14 de la Ley 30 de 1988, la Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero y las demás entidades financieras oficiales o semioficiales podrán otorgar créditos a los ocupantes de terrenos baldíos en zonas de colonización; para el otorgamiento de estos préstamos no se exigirá al colono título que acredite la propiedad del predio.

La Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero y demás entidades financieras del sector público no podrán otorgar créditos a los ocupantes de terrenos baldíos que se encuentren dentro de las áreas que conforman el sistema de parques nacionales, según el artículo 329 del código de recursos naturales.

#### 6. Opción privilegiada de venta de bienes recibidos en pago

De conformidad con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 8º de la Ley 30 de 1988, el cual adicionó el artículo 14 de la Ley 135 de 1961, los predios rurales, mejoras, equipos agroindustriales, semovientes y maquinaria agrícola que los intermediarios financieros hayan recibido a título de dación en pago, o adquirido en virtud de una sentencia judicial, deberán ser ofrecidos al Incora para que éste ejerza el derecho de opción privilegiada de adquirirlos dentro del mes siguiente a la fecha en que se le comuniquen la oferta. Las condiciones de avalúo y pago de estos bienes serán las establecidas por la citada Ley 135 de 1961.

#### 7. Mejoras de inmuebles como garantía de créditos

Las entidades que otorguen financiación para la construcción, adquisición, mejora o subdivisión de vivienda de interés social podrán aceptar como garantía de los créditos que concedan, la prenda de las mejoras que el beneficiario haya realizado o realice en el futuro sobre inmuebles respecto de los cuales no pueda acreditar su

condición de dueño siempre y cuando los haya poseído regularmente por un lapso no inferior a cinco (5) años.

El gobierno dispondrá en el reglamento la forma de realizar el registro de los actos a que se refiere el presente numeral.

### ART. 121.—Sistemas de pago e intereses.

#### 1. Capitalización de intereses en operaciones de largo plazo

En operaciones de largo plazo los establecimientos de crédito podrán utilizar sistemas de pago (que contemplen la capitalización de intereses)\*, de conformidad con las reglamentaciones que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

#### 2. Sistemas de pago alternativos para créditos de mediano y largo plazo

Las entidades que concedan créditos de mediano o largo plazo denominados en moneda legal deberán ofrecer a los usuarios sistemas de pagos alternativos con las siguientes características:

a) Un sistema de créditos que contemple en cada año el pago total de los intereses causados en el período, o

b) Un sistema que ofrezca como beneficio para el deudor programas de amortización que contemplen la capitalización de intereses conforme al artículo 886 del Código de Comercio y de acuerdo con las condiciones que para el efecto establezca el Gobierno Nacional.

La Superintendencia Bancaria vigilará el cumplimiento de la presente norma de tal manera que las entidades que otorguen créditos de mediano y largo plazo ofrezcan, a elección de los usuarios, los sistemas establecidos en este numeral.

#### 3. Inexequible. Sent. C-747/99.

PAR.—Toda tasa de interés legal o convencional en la cual no se indique una periodicidad de pago determinada se entenderá expresada en términos de interés efectivo anual.

\*NOTA: El texto entre paréntesis fue declarado inexequible por la Corte Constitucional Sentencia C-747 de octubre 6 de 1999.

## [§ 336] Ley 258 de 1996

ART. 1º—**Modificado. L. 854/2003, art. 1º. Definición.** Entiéndese afectado a vivienda familiar el bien inmueble adquirido en su totalidad por uno o ambos cónyuges, antes o después de la celebración del matrimonio, destinado a la habitación de la familia.

ART. 2º—**Constitución de la afectación.** La afectación a que refiere el artículo anterior opera por ministerio de la ley respecto a las viviendas que se adquieran con posterioridad a la vigencia de la presente ley.

Los inmuebles adquiridos antes de la vigencia de la presente ley podrán afectarse a vivienda familiar mediante escritura pública otorgada por ambos cónyuges, o conforme al procedimiento notarial o judicial establecido en la presente ley.

ART. 3º—**Doble firma.** Los inmuebles afectados a vivienda familiar sólo podrán enajenarse, o constituirse gravamen u otro derecho real sobre ellos con el consentimiento libre de ambos cónyuges, el cual se entenderá expresado con su firma.

ART. 4º—**Levantamiento de la afectación.** Ambos cónyuges podrán levantar en cualquier momento, de común acuerdo y mediante escritura pública sometida a registro, la afectación a vivienda familiar.

En todo caso podrá levantarse la afectación, a solicitud de uno de los cónyuges, en virtud de providencia judicial en los siguientes eventos:

1. Cuando exista otra vivienda efectivamente habitada por la familia o se pruebe siquiera sumariamente que la habrá; circunstancias éstas que serán calificadas por el juez.

2. Cuando la autoridad competente decrete la expropiación del inmueble o el juez de ejecuciones fiscales declare la existencia de una obligación tributaria o contribución de carácter público.

3. Cuando judicialmente se suspenda o prive de la patria potestad a uno de los cónyuges.

4. Cuando judicialmente se declare la ausencia de cualquiera de los cónyuges.

5. Cuando judicialmente se declare la incapacidad civil de uno de los cónyuges.

6. Cuando se disuelva la sociedad conyugal por cualquiera de las causas previstas en la ley.

7. Por cualquier justo motivo apreciado por el juez de familia para levantar la afectación, a solicitud de un cónyuge, del Ministerio Público o de un tercero perjudicado o defraudado con la afectación.

PAR. 1º—En los eventos contemplados en el numeral segundo de este artículo, la entidad pública expropiante o acreedora del impuesto o contribución, podrá solicitar el levantamiento de la afectación.

PAR. 2º—**Modificado. L. 854/2003, art. 2º.** La afectación a vivienda familiar se extinguirá de pleno derecho, sin necesidad de pronunciamiento judicial, por muerte real o presunta de uno o ambos cónyuges, salvo que por una justa causa los herederos menores que estén habitando el inmueble soliciten al juez que la afectación se mantenga por el tiempo que esta fuera necesaria. De la solicitud conocerá el Juez de Familia o el Juez Civil Municipal o Promiscuo Municipal, en defecto de aquel, mediante proceso verbal sumario.

La anterior medida no podrá extenderse más allá de la fecha en que los menores cumplan la mayoría de edad o se emancipen, caso en el cual, el levantamiento de la afectación opera de pleno derecho, o cuando por invalidez o enfermedad grave, valorada por el juez, al menor le sea imposible valerse por sí mismo.

ART. 5º—**Oponibilidad.** La afectación a vivienda familiar a que se refiere la presente ley sólo será oponible a terceros a partir de anotación ante la oficina de registro de instrumentos públicos y en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria.

PAR.—Las viviendas de interés social construidas como mejoras en predio ajeno podrán registrarse como tales en el folio de matrícula

inmobiliaria del inmueble respectivo y sobre ellas constituirse afectación a vivienda familiar o patrimonio de familia inembargable, sin desconocimiento de los derechos del dueño del predio.

**ART. 6º—Obligación de los notarios.** Para el otorgamiento de toda escritura pública de enajenación o constitución de gravamen o derechos reales sobre un bien inmueble destinado a vivienda, el notario indagará al propietario del inmueble acerca de si tiene vigente sociedad conyugal, matrimonio o unión marital de hecho, y éste deberá declarar, bajo la gravedad del juramento, si dicho inmueble está afectado a vivienda familiar; salvo cuando ambos cónyuges acudan a firmar la escritura.

“El notario también indagará al comprador del inmueble destinado a vivienda si tiene sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho y si posee otro bien inmueble afectado a vivienda familiar. En caso de no existir ningún bien inmueble ya afectado a vivienda familiar, el notario dejará constancia expresa de la constitución de la afectación por ministerio de la ley. Con todo, los cónyuges de común acuerdo pueden declarar que no someten el inmueble a la afectación de vivienda familiar.

El notario que omita dejar constancia en la respectiva escritura pública de los deberes establecidos en el presente artículo incurrirá en causal de mala conducta.

Quedarán viciados de nulidad absoluta los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar”.

**ART. 7º—Inembargabilidad.** Los bienes inmuebles bajo afectación a vivienda familiar son inembargables, salvo en los siguientes casos:

1. Cuando sobre el bien inmueble se hubiere constituido hipoteca con anterioridad al registro de la afectación a vivienda familiar.

2. Cuando la hipoteca se hubiere constituido para garantizar préstamos para la adquisición, construcción o mejora de la vivienda.

**NOTA:** La Corte Constitucional en Sentencia C-664 de 1998, declaró exequible el presente artículo, en el entendido de que las excepciones contempladas al principio de la inembargabilidad únicamente tienen aplicabilidad sobre el supuesto de que la hipoteca anterior al gravamen de vivienda haya sido previamente registrada.

**ART. 8º—Expropiación.** El decreto de expropiación de un inmueble impedirá su afectación a vivienda familiar y permitirá el levantamiento judicial de este gravamen para hacer posible la expropiación.

La declaratoria de utilidad pública e interés social o la afectación a obra pública de un inmueble baja afectación a vivienda familiar podrá conducir a la enajenación voluntaria directa del inmueble, con la firma de ambos cónyuges.

**NOTA:** Declarada exequible la frase: “...y permitirá el levantamiento judicial de este gravamen para hacer posible la expropiación” por la Corte Constitucional en Sentencia C-192 de 1998, en el entendido de que la indemnización correspondiente no puede pagarse a la familia mediante bonos o documentos de deuda pública, sino en dinero, por igual valor al del inmueble expropiado, en su totalidad y de manera previa a cualquier acto que pretenda hacer efectiva la expropiación.

## CAPÍTULO II

### Normas procesales

**ART. 9º—Procedimiento notarial.** Cuando sea necesario constituir, modificar o levantar la afectación a vivienda familiar, el cónyuge interesado acudirá ante un notario del domicilio de la familia con el objeto de que tramite su solicitud, con citación del otro cónyuge.

Si ambos cónyuges estuvieren de acuerdo, se procederá a la constitución, modificación o levantamiento de la afectación a vivienda familiar mediante escritura pública, en el evento de no lograrse el acuerdo, podrá acudir al juez de familia competente.

**ART. 10.—Procedimiento judicial.** Para la constitución, modificación o levantamiento judicial de la afectación a vivienda familiar será competente el juez de familia del lugar de ubicación del inmueble, mediante proceso verbal sumario.

La constitución de la afectación a vivienda familiar y su modificación o levantamiento podrán acumularse dentro de los procesos de declaratoria de ausencia, muerte presunta o por desaparecimiento, interdicción civil del padre o de la madre, pérdida o suspensión de la patria potestad, divorcio, separación de cuerpos o de bienes y liquidación de la sociedad conyugal. En tales casos, será competente para conocer de

esta medida el juez que esté conociendo de los referidos procesos.

**ART. 11.—Inscripción de la demanda.** Cuando se demande el divorcio, la separación judicial de cuerpos o de bienes, la declaratoria de unión marital de hecho, la liquidación de la sociedad conyugal o de la patrimonial entre compañeros permanentes, el demandante podrá solicitar la inscripción de la demanda en la oficina de registro de instrumentos públicos donde aparezca inscrito el inmueble sometido a la afectación de vivienda familiar y los inmuebles pertenecientes a la sociedad conyugal, o en cualquiera de las entidades que la ley establece para el registro de bienes sujetos a este requisito.

La inscripción de la demanda podrá levantarse por solicitud conjunta de las partes en litigio o por terminación del proceso.

**ART. 12.—Compañeros permanentes.** Las disposiciones de la presente ley referidas a los cónyuges se aplicarán extensivamente a los compañeros permanentes cuya unión haya perdurado por lo menos dos años.

**NOTA:** La Corte Constitucional, mediante Sentencia C-29 de 2009 declaró exequibles las expresiones “compañero o compañera permanente” y “compañeros permanentes cuya unión haya perdurado por lo menos dos años” contenidas en el presente artículo, en el entendido de que esta protección patrimonial se extiende en igualdad de condiciones, a las parejas del mismo sexo que se hayan acogido al régimen de la Ley 54 de 1990 y demás normas que lo modifiquen.

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

Publíquese y ejecútese.

## [§ 337] Ley 488 de 1998

**ART. 23.—Incentivo al ahorro tributario de largo plazo para el fomento de la construcción.** Adiciónase el estatuto tributario con el siguiente artículo:

“ART. 126-4.—**Modificado. L. 1111/2006, art. 67. Incentivo al ahorro de largo plazo para el fomento de la construcción.** Las sumas que destine el trabajador al ahorro a largo plazo en las cuentas de ahorro denominadas “ahorro para el fomento a la construcción, AFC”, no harán parte de la base para aplicar la retención en la fuente y serán consideradas como un ingreso no constitutivo de renta ni ganancia ocasional, hasta una suma que no exceda del treinta por ciento (30%) de su ingreso laboral o ingreso tributario del año.

Las cuentas de ahorro “AFC” deberán operar en las entidades bancarias que realicen préstamos hipotecarios y en las corporaciones de ahorro y vivienda.

**Modificado. L. 1111/2006, art. 67.** El retiro de los recursos de las cuentas de ahorro “AFC” antes de que transcurran cinco (5) años contados

a partir de su fecha de consignación, implicará que el trabajador pierda el beneficio y que se efectúen, por parte de la respectiva entidad financiera, las retenciones inicialmente no realizadas, salvo que dichos recursos se destinen a la adquisición de vivienda, sea o no financiada por entidades sujetas a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera. En el evento en que la adquisición se realice sin financiación, previamente al retiro, deberá acreditarse ante la entidad financiera copia de la escritura de compraventa.

Se causa retención en la fuente sobre los rendimientos que generen las cuentas de ahorro “AFC”, de acuerdo con las normas generales de retención en la fuente sobre rendimientos financieros, en el evento de que éstos sean retirados sin el cumplimiento del requisito de permanencia antes señalado.

Los recursos captados a través de las cuentas de ahorro “AFC”, únicamente podrán ser destinados a financiar créditos hipotecarios o a la inversión en titularización de cartera originada en adquisición de vivienda”.

## [§ 338] Ley 495 de 1999

ART. 1º—El artículo tercero de la Ley 70 de 1931 quedará así:

“ART. 3º—El patrimonio de familia no puede constituirse sino sobre el dominio pleno de un inmueble que no posea con otra persona pro indiviso, ni esté gravado con hipoteca, censo o anticresis y cuyo valor en el momento de la constitución no sea mayor de doscientos cincuenta (250) salarios mínimos mensuales vigentes”.

ART. 2º—Los numerales a) y b) del artículo 4º de la Ley 70 de 1931 quedará así:

“ART. 4º—El patrimonio de familia puede constituirse a favor:

a) De una familia compuesta por un hombre y una mujer mediante matrimonio, o por compañero o compañera permanente y los hijos de éstos y aquellos menores de edad, y

b) De familia compuesta únicamente por un hombre o mujer mediante matrimonio, o por compañero o compañera permanente”.

**NOTA:** La Corte Constitucional mediante Sentencia C-29 de 2009, declaró exequibles las expresiones “compañero o compañera permanente” y “compañeros permanentes cuya unión haya perdurado por lo menos dos años” contenidas en el presente artículo, en el entendido de que esta protección patrimonial se extiende en igualdad de condiciones, a las parejas del mismo sexo que se hayan acogido al régimen de la Ley 54 de 1990 y demás normas que lo modifiquen.

## [§ 339] Ley 546 de 1999

### CAPÍTULO I

#### Disposiciones generales

ART. 1º—**Ámbito 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 urbana y rural.

PAR.—Sin perjuicio de lo establecido en la presente ley, las entidades del sector solidario, las asociaciones mutualistas de ahorro y 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, siempre que los sistemas de amortización no contemplen capitalización de intereses, ni se impongan sanciones por prepagos totales o parciales.

**NOTAS:** 1. Este artículo fue declarado exequible en Sentencia 1140 agosto 30 de 2000 de la Corte Constitucional y ordenó estarse a lo resuelto en Sentencia C-955 julio 26 de 2000.

2. Este artículo fue declarado exequible condicionalmente en Sentencia C-955 julio 26 de 2000 de la Corte Constitucional, en el entendido que las entidades que otorguen crédito de vivienda deben hallarse sometidas al control y vigilancia e intervención por el Estado, y de que en los préstamos que otorguen se debe garantizar la democratización del derecho a una vivienda digna mediante sistemas adecuados de financiación a largo plazo.

ART. 2º—**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 y a la construcción 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.

8. Priorizar los programas y soluciones de vivienda de las zonas afectadas por desastres naturales y actos terroristas.

**NOTAS:** 1. Este artículo fue declarado exequible en Sentencia 1140 agosto 30 de 2000 de la Corte Constitucional y ordenó estarse a lo resuelto Sentencia C-955 julio 26 de 2000.

2. Este artículo fue declarado exequible en los términos de la Sentencia C-955 julio 26 de 2000 de la Corte Constitucional.

**ART. 3º—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 exclusivamente en la variación del índice de precios al consumidor certificada por el DANE, (cuyo valor se calculará de conformidad con la metodología que establezca el Consejo de Política Económica y Social, Conpes. Si el Conpes llegare a modificar la metodología de cálculo de la UVR, esta modificación no afectará los contratos ya suscritos, ni los bonos hipotecarios o títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria de vivienda ya colocados en el mercado).

(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).

**NOTAS:** 1. Este artículo fue declarado exequible en Sentencia 1140 agosto 30 de 2000 de la Corte Constitucional y ordenó estarse a lo resuelto Sentencia C-955 julio 26 de 2000.

2. Los textos entre paréntesis fueron declarados inexecutable en Sentencia C-955 julio 26 de 2000 de la Corte Constitucional.

3. Este artículo fue declarado condicionalmente exequible en los términos de la Sentencia C-955 julio 26 de 2000 de la Corte Constitucional, en el entendido de que la Junta Directiva del Banco de la República deberá proceder, una vez comunicada esta sentencia, a establecer el valor de la UVR, de tal manera que ella incluya exclusiva y verdaderamente la inflación, como tope máximo, sin elemento ni factor adicional alguno, correspondiendo exactamente al IPC. Bajo cualquier otra interpretación o aplicación, la norma se declara **Inexecutable**.

4. La Sentencia C-1544 de noviembre 21 de 2000 de la Corte Constitucional, ordenó estarse a lo resuelto en la Sentencia C-955 de julio 26 de 2000.

**ART. 4º—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.
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.

**NOTAS:** 1. Este artículo fue declarado exequible en Sentencia 1140 agosto 30 de 2000 de la Corte Constitucional y ordenó estarse a lo resuelto Sentencia C-955 julio 26 de 2000.

2. Este artículo fue declarado exequible en los términos de la Sentencia C-955 julio 26 de 2000 de la Corte Constitucional.

**ART. 5º—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.

**ART. 6º—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. El Superintendente de Sociedades o su delegado.
7. El Superintendente de Subsidio Familiar o su delegado.
8. Un representante de las organizaciones populares de vivienda.
9. Un representante de los constructores.
10. Un representante de los establecimientos de crédito.
11. Un representante de los usuarios de crédito individual de vivienda, elegido de conformidad con el reglamento que expida el Gobierno Nacional.
12. Un representante de los trabajadores, elegido de conformidad con el reglamento que expida el Gobierno Nacional.
13. Un representante de las cajas de compensación familiar, elegido por el consejo superior de subsidio familiar.
14. Un representante del sector inmobiliario nacional, elegido de conformidad con el reglamento que expida el Gobierno Nacional.

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).

**PAR.**—El consejo creado en este artículo asumirá las funciones del consejo superior de vivienda de que trata la Ley 3ª de 1991.

**NOTAS:** 1. Este artículo fue declarado exequible en Sentencia 1140 agosto 30 de 2000 de la Corte Constitucional y ordenó estarse a lo resuelto Sentencia C-955 de julio 26 de 2000.

2. El texto entre paréntesis fue declarado exequible en los términos de la Sentencia C-955 de julio 26 de 2000 de la Corte Constitucional.

**ART. 7º—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. Recomendar a la Junta Directiva del Banco de la República la intervención (temporal) en los márgenes de intermediación de los créditos destinados a la financiación de vivienda.
8. Recomendar los seguros y riesgos que deban tener los activos que se financien.
9. Recomendar incentivos para la adquisición y comercialización de bonos y títulos hipotecarios.
10. Presentar anualmente al Congreso de la República un informe acerca del déficit cuantitativo y cualitativo, urbano y rural de

vivienda, en el nivel nacional y regional, en forma global y por estrato socioeconómico.

11. Las demás que le asigne la ley.

**NOTAS:** 1. Este artículo fue declarado exequible en Sentencia 1140 agosto 30 de 2000 de la Corte Constitucional y ordenó estarse a lo resuelto Sentencia C-955 de julio 26 de 2000.

2. El texto entre paréntesis fue declarado exequible en los términos de la Sentencia C-955 de julio 26 de 2000 de la Corte Constitucional.

## CAPÍTULO II

### Recursos para la financiación de vivienda

**ART. 8º—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, y establecerá estímulos especiales para canalizar recursos del ahorro remunerado a la vista con destino a la financiación de vivienda.

**NOTA:** El texto entre paréntesis fue declarado exequible en Sentencia C-1192 de noviembre 15 de 2001 de la Corte Constitucional.

**ART. 9º—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.

**NOTA:** El texto entre paréntesis fue declarado exequible en Sentencia C-1192 de noviembre 15 de 2001 de la Corte Constitucional.

**ART. 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 4º 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.

PAR. 1º—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.

PAR. 2º—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.

PAR. 3º—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.

ART. 11.—**Creadores de mercado.** El Gobierno Nacional establecerá 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 diseñará y adoptará 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.

### CAPÍTULO III

#### Titularizaciones

**ART. 12.—Modificado. L. 1328/2009, art. 71. Titularización de cartera hipotecaria y de los contratos de leasing habitacional.** Sin perjuicio de la autorización legal con que cuentan las sociedades fiduciarias, los establecimientos de crédito y las entidades descritas en el artículo 1º de la presente ley podrán emitir títulos representativos de (i) cartera hipotecaria correspondiente a créditos hipotecarios desembolsados y a créditos hipotecarios futuros en desarrollo de contratos de compraventa de créditos hipotecarios futuros, y (ii) contratos de leasing habitacional, 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 y los bienes inmuebles que constituyen su objeto para el caso de contratos de leasing habitacional, 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 podrán otorgar garantías a los títulos representativos de proyectos inmobiliarios de construcción.

Los establecimientos de crédito y las entidades descritas en el artículo 1º de la presente ley también podrán transferir su cartera hipotecaria correspondiente a créditos hipotecarios desembolsados y a créditos hipotecarios futuros en desarrollo de contratos de compraventa de créditos hipotecarios futuros, incluyendo las garantías o los derechos sobre los mismos y sus respectivas garantías, así como los contratos de leasing habitacional incluyendo los bienes inmuebles que constituyen su objeto, 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 estas emitan títulos hipotecarios con sujeción a la normatividad aplicable a la titularización de tales activos hipotecarios. Los títulos hipotecarios emitidos a partir de contratos de leasing habitacional se sujetarán a las mismas

reglas, condiciones y beneficios aplicables a los títulos emitidos en desarrollo de procesos de titularización de cartera hipotecaria en los términos definidos en la presente ley y en sus normas reglamentarias pertinentes.

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 este se encuentre en concordato, liquidación, o cualquier otro proceso de naturaleza concursal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 964 de 2005 o en la norma que lo sustituya o modifique.

El Gobierno Nacional señalará los requisitos y condiciones para la emisión y colocación de los diferentes títulos que se emitan en desarrollo de procesos de titularización de activos hipotecarios, promoviendo su homogeneidad y liquidez. En todo caso, los títulos a que se refiere el presente artículo serán desmaterializados.

**PAR.—**La transferencia de cualquier crédito, garantía, contrato o derecho sobre los mismos, que se realice en desarrollo de procesos de movilización de activos hipotecarios de conformidad con lo dispuesto en el presente artículo, no producirá efectos de novación y se entenderá perfeccionada exclusivamente con la transferencia del título representativo de la obligación correspondiente o mediante la cesión del contrato de leasing habitacional. Dicha cesión no generará derechos o gastos notariales ni impuesto de timbre.

En los procesos de titularización de contratos de leasing habitacional, la transferencia de la propiedad de los bienes inmuebles objeto de dichos contratos se perfeccionará en cabeza de las sociedades titularizadoras, de las sociedades fiduciarias o de las otras instituciones que autorice el Gobierno Nacional, mediante la cesión del contrato de leasing habitacional. Para tal efecto, en el documento de cesión correspondiente se deberá dejar constancia de que la misma tiene por fundamento exclusivo el desarrollo de un proceso de titularización del contrato de leasing habitacional. Sólo será necesaria la escritura pública cuando se efectúe la transferencia del dominio del inmueble a título de leasing habitacional a favor del locatario, una vez se ejerza la opción de adquisición y se pague su valor.

La Superintendencia Financiera tendrá, respecto de los procesos de titularización de activos a que se refiere el presente artículo, las facultades previstas en el último inciso del artículo 15 de la Ley 35 de 1993.

**ART. 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.

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

**ART. 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.

#### CAPÍTULO IV

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

**ART. 16.—Modificado. L. 964/2005, art. 81. 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, 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 once (11) 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.

#### CAPÍTULO V

##### **Régimen de financiación de vivienda a largo plazo**

**ART. 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 la 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 y deberán expresarse única y exclusivamente en términos de tasa anual efectiva.

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.

PAR.—No obstante lo dispuesto en el presente artículo, los establecimientos de crédito y todas las demás entidades a que se refiere el artículo 1º 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.

Adicionalmente y a solicitud del deudor, las obligaciones establecidas en UPAC por los establecimientos de crédito y por todas las demás entidades a que se refiere el artículo 1º de la presente ley, podrán redenominarse en moneda legal colombiana en las condiciones establecidas en el inciso anterior.

**NOTAS:** 1. Este artículo fue declarado exequible en Sentencia 1140 de agosto 30 de 2000 de la Corte Constitucional y ordenó estarse a lo resuelto en la Sentencia C-955 julio 26 de 2000.

2. Este artículo fue declarado condicionalmente exequible en Sentencia C-955 de julio 26 de 2000 de la Corte Constitucional, únicamente si se lo entiende y aplica bajo las siguientes condiciones:

—El numeral 2º sólo es EXEQUIBLE en el entendido de que la tasa de interés remuneratoria a que se refiere no incluirá el valor de la inflación, será siempre inferior a la menor tasa real que se esté cobrando en las demás operaciones crediticias en la actividad financiera, según certificación de la Superintendencia Bancaria, y su máximo será determinado por la Junta Directiva del Banco de la República, conforme a lo resuelto por la Corte Constitucional, en sentencias C-481 del 7 de julio de 1999 y C-208 del 1º de marzo de 2000.

—Una vez se comunique el presente fallo, y la Junta Directiva del Banco de la República proceda a fijar la tasa máxima de interés remuneratorio, la norma legal, con el condicionamiento que precede, se aplicará de manera obligatoria e inmediata tanto a los créditos nuevos como a los ya otorgados.

Los créditos que se encuentren vigentes al momento de la comunicación de esta providencia y en los cuales hubieren sido pactados intereses superiores al máximo que se fije, deberán reducirse al tope máximo indicado, que será aplicable a todas las cuotas futuras.

—Los intereses remuneratorios se calcularán sólo sobre los saldos insolutos del capital, actualizados con la inflación.

—El numeral 6º sólo es EXEQUIBLE en el entendido de que las expresiones "primera cuota" se refieren no solamente a la primera del préstamo, sino también a la primera que se pague luego de una reestructuración del crédito, de conformidad con el artículo 20 de la Ley 546 de 1999.

—El numeral 7º se declara EXEQUIBLE únicamente si se entiende que la Superintendencia Bancaria no podrá aprobar ningún plan de amortización en materia de financiación de vivienda en cuya virtud en las cuotas mensuales sólo se paguen intereses. En todas las cuotas, desde la primera, tales planes deben contemplar amortización a capital, con el objeto de que el saldo vaya disminuyendo, sin que ello se pueda traducir en ningún caso en incremento de las cuotas que se vienen pagando, para lo cual, si es necesario, podrá ampliarse el plazo inicialmente pactado.

—En las cuotas mensuales, si así lo quiere el deudor, se irá pagando la corrección por inflación a medida que se causa.

Bajo cualquiera otra interpretación, estos numerales se declaran INEXEQUIBLES".

**ART. 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 y podrán ser otorgados en moneda legal colombiana.

**NOTAS:** 1. Este artículo fue declarado exequible en Sentencia 1140 de agosto 30 de 2000 de la Corte Constitucional y ordenó estarse a lo resuelto en la Sentencia C-955 de julio 26 de 2000.

2. Este artículo fue declarado exequible en Sentencia C-955 de julio 26 de 2000 de la Corte Constitucional.

**ART. 19.—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.

**NOTAS:** 1. Este artículo fue declarado exequible en Sentencia 1140 de agosto 30 de 2000 de la Corte Constitucional, salvo la frase entre paréntesis, y ordenó estarse a lo resuelto en la Sentencia C-955 de julio de 26 de 2000.

2. Este artículo fue declarado exequible en Sentencia C-955 de julio 26 de 2000 de la Corte Constitucional.

**ART. 20.—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.

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 clara y comprensible, que incluya como mínimo una proyección de lo que serían los intereses a pagar en el próximo año y los que se cobrarán con las cuotas mensuales en el mismo período, todo ello de conformidad con las instrucciones que anualmente imparta la Superintendencia Bancaria. Dicha proyección se acompañará de los supuestos que se tuvieron en cuenta para efectuarla y en ella se indicará de manera expresa, que los cambios en tales supuestos, implicarán necesariamente modificaciones en los

montos proyectados. Con base en dicha información los deudores podrán solicitar a los establecimientos de crédito acreedores, durante los dos primeros meses de cada año calendario, la reestructuración de sus créditos para ajustar el plan de amortización a su real capacidad de pago, y de ser necesario, ampliar el plazo inicialmente previsto para su cancelación total.

**NOTAS:** 1. Este artículo fue declarado exequible en Sentencia 1140 de agosto 30 de 2000 de la Corte Constitucional y ordenó estarse a lo resuelto en la Sentencia C-955 de julio 26 de 2000.

2. Este artículo fue declarado condicionalmente exequible en Sentencia C-955 de julio 26 de 2000 de la Corte Constitucional, “en el entendido de que la reestructuración del crédito pedida por el deudor dentro de los dos primeros meses de cada año, si hay condiciones objetivas para ello, debe ser aceptada y efectuada por la institución financiera. En caso de controversia sobre tales condiciones objetivas, decidirá la Superintendencia Bancaria. Bajo cualquiera otra interpretación, el artículo se declara INEXEQUIBLE”.

**ART. 21.—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.

**NOTAS:** 1. Este artículo fue declarado exequible en Sentencia 1140 de agosto 30 de 2000 de la Corte Constitucional y ordenó estarse a lo resuelto en la Sentencia C-955 de julio 26 de 2000.

2. Este artículo fue declarado exequible en Sentencia C-955 de julio 26 de 2000 de la Corte Constitucional.

**ART. 22.—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.

**ART. 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.

**ART. 24.—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.

La cesión de créditos no generará derechos notariales, gastos notariales e impuestos de timbre.

**ART. 25.—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 2º, 4º, y el artículo 18 anterior. 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.

**NOTAS:** 1. Este artículo fue declarado exequible en Sentencia 1140 de agosto 30 de 2000 de la Corte Constitucional y ordenó estarse a lo resuelto en la Sentencia C-955 de julio 26 de 2000.

2. Este artículo fue declarado condicionalmente exequible en Sentencia C-955 de julio 26 de 2000 de la Corte Constitucional, “en el entendido de que también son aplicables a los constructores los condicionamientos que en este fallo se hacen sobre la constitucionalidad del artículo 17 de la misma ley, pagarán también los intereses más bajos, y el gobierno, al desarrollar la ley, deberá fijar condiciones especiales para sus créditos, en cuanto incidan en los costos de la construcción, todo lo cual deberá reflejarse en los precios de venta de las viviendas”.

## CAPÍTULO VI

### Vivienda de interés social

**ART. 26.—**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 y prorrógase por tres (3) meses los plazos contemplados en la Ley 505 de 1999, excepto los del artículo 10 de dicha ley.

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.

**PAR. 1º—**Para aquellos municipios que se erijan con posterioridad a la promulgación de esta ley establécese el plazo hasta por dos (2) años, contados a partir de la elección del primer alcalde municipal para que adopten los planes de

ordenamiento territorial previo cumplimiento de los requisitos legales y reglamentarios establecidos para tales efectos y referidos en la Ley 388 de 1997 y las concordantes que la modifiquen o adicionen.

PAR. 2º—Amplíase el plazo hasta por un año más, contado a partir de la vigencia de la presente ley para los municipios que hayan sido erigidos dentro del año anterior a la promulgación de esta misma ley, para que adopten los planes de ordenamiento territorial previo cumplimiento de los requisitos legales y reglamentarios establecidos para tales efectos y referidos en la Ley 388 de 1997 y las concordantes que la modifiquen o adicionen.

**ART. 27.—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.

**NOTA:** Este artículo fue declarado exequible en Sentencia C-955 de julio 26 de 2000 de la Corte Constitucional.

**ART. 28.—Obligación de los establecimientos de crédito de destinar recursos a la financiación de vivienda de interés social.** Las entidades financieras deberán destinar anualmente, 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 bruta de vivienda al otorgamiento de crédito para financiar 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.

**NOTAS:** 1. Este artículo fue declarado exequible en Sentencia 1140 de agosto 30 de 2000 de la Corte Constitucional y ordenó estarse a lo resuelto en la Sentencia C-955 de julio 26 de 2000.

2. Este artículo fue declarado condicionalmente exequible en Sentencia C-955 de julio 26 de 2000 de la Corte Constitucional, “en el entendido de que de la tasa prevista deberá deducirse la inflación y, en lo sucesivo, cuando ya el tope señalado pierda vigencia, será la Junta Directiva del Banco de la República, de conformidad con sus facultades constitucionales y legales, la autoridad competente para los efectos de fijar las condiciones de financiación de créditos de vivienda de interés social, las cuales deben ser las más adecuadas y favorables, a fin de que consulten la capacidad de pago de los deudores y protejan su patrimonio familiar, también bajo el entendido de que la tasa real de interés remuneratorio no comprenderá la inflación y será inferior a la vigente para los demás créditos de vivienda”.

La obligación prevista en el inciso 1º del presente artículo se entenderá cumplida si las respectivas entidades demuestran que, durante el período estipulado, efectuaron inversiones en bonos hipotecarios o títulos hipotecarios originados en procesos de titularización de cartera de vivienda de interés social subsidiable, por la misma cuantía.

PAR.—Para toda la vivienda de interés social la tasa de interés remuneratoria no podrá exceder de once (11) puntos durante el año siguiente a la vigencia de la presente ley.

**ART. 29.—Modificado. L. 1114/2006, art. 1º. Destinación de subsidios a la vivienda de interés social subsidiable.** De conformidad con el artículo 51 y el numeral 2 del artículo 359 de la Constitución Nacional, de los recursos del Presupuesto Nacional se asignará una suma anual como mínimo equivalente a un millón cuatro mil novecientos uno (1.004.901) salarios mínimos mensuales legales vigentes, con el objeto de destinarlos al otorgamiento de Subsidios de Vivienda de Interés Social Urbana y Rural. La partida presupuestal de que trata este artículo no podrá ser objeto en ningún caso de recorte presupuestal.

PAR. 1º—El Gobierno destinará anualmente el 20% de los recursos presupuestales apropiados para VIS rural. Al final de cada vigencia si no se hubiese colocado el total de los recursos en la vivienda rural, el remanente se destinará a atender la demanda urbana.

PAR. 2º—Los oficiales, suboficiales y soldados profesionales de las Fuerzas Militares; los oficiales, suboficiales y miembros del nivel ejecutivo, agentes de la Policía Nacional; el personal civil al servicio del Ministerio de Defensa Nacional, de las Fuerzas Militares y de Policía

Nacional; el personal docente oficial; los docentes vinculados a establecimientos educativos privados; los trabajadores independientes y quienes devenguen salario integral, podrán afiliarse al Fondo Nacional de Ahorro. La afiliación se hará previa solicitud del interesado a través de ahorro voluntario de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional.

En ningún caso este ahorro voluntario hará parte del ahorro ordinario que a la Caja de Vivienda Militar hagan los oficiales, suboficiales, nivel ejecutivo, agentes, soldados profesionales, y personal civil o no uniformado del Ministerio de Defensa Nacional, Fuerzas Militares y Policía Nacional. Las cesantías de este personal continuarán siendo transferidas a la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía para su administración, conforme lo establecido en el Decreto 353 de 1994, modificado por la Ley 973 de julio de 2005.

Los colombianos residentes en el exterior podrán afiliarse al Fondo Nacional del Ahorro bajo las mismas condiciones previstas en el presente parágrafo.

PAR. 3º—Las autoridades municipales y distritales exigirán a todos los proyectos de vivienda la obligatoriedad de disponer el uno por ciento (1%) de las viviendas construidas y en los proyectos de menos de cien (100) viviendas de una de ellas para la población minusválida. Las viviendas para minusválidos no tendrán barreras arquitectónicas en su interior y estarán adaptadas para dicha población, de acuerdo con las reglamentaciones que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

**NOTAS:** 1. Este artículo fue declarado exequible en Sentencia C-1192 de noviembre 15 de 2001 de la Corte Constitucional.

2. Este artículo fue declarado exequible en Sentencia C-955 de julio 26 de 2000 de la Corte Constitucional.

**ART. 30.—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 Fogafín, otorgará 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 adquirientes 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.

PAR.—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.

**ART. 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.

PAR.—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.

**NOTA:** Este artículo fue declarado exequible en Sentencia C-955 de julio 26 de 2000 de la Corte Constitucional.

**ART. 32.—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 la Comisión Nacional de Crédito Agropecuario, con sujeción a lo dispuesto por el consejo superior de vivienda.

PAR. 1º—En aquellos casos en que por razón de la demanda los recursos previstos en el presente artículo no se utilicen, Finagro podrá destinarlos al fomento agrícola a través del financiamiento de las actividades agropecuarias de conformidad con las disposiciones vigentes y su objeto social.

PAR. 2º—Para los efectos de lo previsto en este artículo, Finagro realizará de manera permanente actividades tendientes a promocionar esta línea de financiamiento.

**NOTA:** Este artículo fue declarado exequible en Sentencia C-955 de julio 26 de 2000 de la Corte Constitucional.

**ART. 33.—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.

**NOTA:** Este artículo fue declarado exequible en Sentencia C-955 de julio 26 de 2000 de la Corte Constitucional.

**ART. 34.—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.

## CAPÍTULO VII

### Mecanismos de solución de conflictos

**ART. 35.—Inexequible. Sent. C-1140, ago. 11/2000. C. Const. Pacto arbitral.**

**ART. 36.—Inexequible. Sent. C-1140, ago. 11/2000. C. Const. Procedimiento arbitral.**

**ART. 37.—Inexequible. Sent. C-1140, ago. 11/2000. C. Const. Costas y gastos.**

## CAPÍTULO VIII

### Régimen de transición

**ART. 38.—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.

PAR.—Las entidades financieras quedan facultadas para redimir en forma anticipada los títulos valores denominados en UPAC. (Igualmente, a elección del deudor, se podrán denominar las cuentas de ahorro y demás pasivos, en UVR o en pesos).

**NOTAS:** 1. Este artículo fue declarado exequible en Sentencia 1140 de agosto 30 de 2000 de la Corte Constitucional y ordenó estarse a lo resuelto en la Sentencia C-955 de julio 26 de 2000.

2. Los textos entre paréntesis fue declarado inexequible en Sentencia C-955 de julio 26 de 2000 de la Corte Constitucional.

**ART. 39.—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 o en pesos, se entenderán por su equivalencia, en UVR, por ministerio de la presente ley.

PAR. 1º—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.

PAR. 2º—(Dentro de los tres (3) meses siguientes a la vigencia de la presente ley, y) a solicitud de quien al 31 de diciembre de 1999, pueda acreditar que se encuentra atendiendo un crédito de vivienda que está a nombre de otra persona natural o jurídica, podrá requerir a las entidades financieras para que actualicen la información y se proceda a la respectiva subrogación, siempre y cuando demuestre tener la capacidad de pago adecuada. Obtenida la subrogación, dichos créditos podrán ser objeto de los abonos previstos en este artículo.

**NOTAS:** 1. Este artículo fue declarado exequible en Sentencia 1140 de agosto 30 de 2000 de la Corte Constitucional y ordenó estarse a lo resuelto en la Sentencia C-955 de julio 26 de 2000.

2. El texto entre paréntesis fue declarado inexecutable en Sentencia C-955 de julio 26 de 2000 de la Corte Constitucional.

**ART. 40.—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 46.

PAR. 1º—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.

En caso de que el crédito haya sido reestructurado en una misma entidad, la reliquidación se efectuará teniendo en cuenta la fecha del crédito originalmente pactado.

PAR. 2º—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.

**NOTAS:** 1. Este artículo fue declarado exequible en Sentencia 1140 de agosto 30 de 2000 de la Corte Constitucional y ordenó estarse a lo resuelto en la Sentencia C-955 de julio 26 de 2000.

2. Este artículo fue declarado exequible en Sentencia C-955 de julio 26 de 2000 de la Corte Constitucional.

**ART. 41.—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, Fogafín, en virtud de lo dispuesto por los artículos 11 y 12 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 de enero de 1993 y el 31 de diciembre de 1999, publique el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, de conformidad con la metodología establecida en el Decreto 856 de 1999.

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 el numeral anterior, mediante la entrega de los títulos a que se refiere el párrafo 4º del presente artículo, (o en la forma que lo determine el Gobierno Nacional).

PAR. 1º—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.

PAR. 2º—Los establecimientos de crédito tendrán un plazo de tres (3) 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.

PAR. 3º—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 párrafo cuarto del presente artículo por dicho valor. En todo caso si el crédito resultare impagado y la garantía se hiciera efectiva, el establecimiento de crédito devolverá

al Gobierno Nacional la parte proporcional que le corresponda de la suma recaudada.

PAR. 4º—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.

**NOTA:** Los textos entre paréntesis fueron declarados inexecutable en Sentencia C-955 de julio 26 de 2000 de la Corte Constitucional.

ART. 42.—**Abono a los créditos que se encuentren en mora.** Los deudores hipotecarios que estuvieren en mora al 31 de diciembre de 1999, podrán beneficiarse de los abonos previstos en el artículo 40, (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 si fuere necesario.

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 2º del artículo 41 anterior, mediante la entrega al respectivo establecimiento de crédito de los títulos a que se refiere el párrafo cuarto del mismo artículo 41.

PAR. 1º—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 4º del artículo 41, por dicho valor. En todo caso, si el crédito resultare impagado y la garantía se hiciera efectiva, el establecimiento de crédito devolverá al Gobierno

Nacional la parte proporcional que le corresponda de la suma recaudada.

PAR. 2º—A las reliquidaciones contempladas en este artículo les serán igualmente aplicables el numeral 1º del artículo 41 anterior, así como lo previsto en los párrafos 1º y 2º del mismo artículo.

PAR. 3º—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).

**NOTAS:** 1. Este artículo fue declarado exequible en Sentencia 1140 de agosto 30 de 2000 de la Corte Constitucional y ordenó estarse a lo resuelto en la Sentencia C-955 de julio 26 de 2000.

2. Los textos entre paréntesis fueron declarados inexecutable en Sentencia C-955 de julio 26 de 2000 de la Corte Constitucional.

ART. 43.—**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 podrá proponerse en cualquier estado del proceso. Así mismo, en las sentencias que se dicten se aplicará como mecanismo para satisfacer los correspondientes derechos individuales, los previstos en esta ley.

**NOTA:** Este artículo fue declarado exequible condicionalmente en Sentencia C-1140 de agosto 30 de 2000 de la Corte Constitucional.

ART. 44.—**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.

**NOTAS:** 1. El texto entre paréntesis fue declarado exequible en Sentencia C-1192 de noviembre 15 de 2001 de la Corte Constitucional.

2. Este artículo fue declarado exequible condicionalmente en Sentencia C-1140 de agosto 30 de 2000 de la Corte Constitucional.

ART. 45.—**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.

PAR.—Los sujetos obligados a efectuar la inversión forzosa la realizarán anualmente por períodos 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.

**NOTA:** Este artículo fue declarado exequible condicionalmente en Sentencia C-1140 de agosto 30 de 2000 de la Corte Constitucional.

**ART. 46.—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 readquirirla 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 5º y 6º 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.

PAR. 1º—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.

PAR. 2º—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.

ART. 47.—**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 7º del artículo 46.

ART. 48.—**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 (\$ 150.000.000.000) 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.

**NOTAS:** 1. Este artículo fue declarado exequible en Sentencia C-955 de julio 26 de 2000 de la Corte Constitucional.

2. El texto en paréntesis fue declarado Exequible en Sentencia C-1192 de noviembre 15 de 2001 de la Corte Constitucional.

**ART. 49.—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.

## CAPÍTULO IX

### Otras disposiciones

**ART. 50.—Avalúos y evaluadores.** Sin perjuicio de la competencia que en materia de avalúos corresponde al Instituto Agustín Codazzi y a los catastros municipales y departamentales y distritales autorizados por la ley, 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 evaluadores 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.

**NOTA:** El texto entre paréntesis fue declarado inexecutable en Sentencia C-1265 de 2000 de la Corte Constitucional.

**ART. 51.—Régimen especial de negociación en bolsa.** La Superintendencia de Valores podrá establecer reglas que permitan el acceso a 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, 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.

**ART. 52.—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 42 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 1º 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 46 de la presente ley.

ART. 53.—**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.

ART. 54.—**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.

ART. 55.—**Protección especial para los adquirentes de vivienda individual.** El Gobierno Nacional, mediante normas de carácter general, determinará los mecanismos que aseguren que los dineros recibidos por las personas dedicadas a la actividad de la

construcción, por concepto de ventas de contado y pago de cuotas iniciales, se canalicen a través de instrumentos que tiendan a asegurar la adecuada inversión y destinación de los recursos del proyecto de construcción al inmueble vendido o prometido en venta.

Para los fines aquí previstos, el gobierno establecerá para los constructores la obligación de informar a los prometientes compradores sobre la existencia de gravámenes en mayor extensión y exigirá que en las escrituras públicas que perfeccionen dichas promesas de compraventa se protocolice una carta del establecimiento de crédito titular de la garantía en mayor extensión mediante la cual autorice el otorgamiento de la escritura de compraventa por haber recibido el pago de la prorrata correspondiente.

ART. 56.—**Incentivos a la financiación de vivienda de interés social subsidiable.** Adiciónase al estatuto tributario, el siguiente artículo: Las nuevas operaciones destinadas a la financiación de vivienda de interés social subsidiables, no generarán rentas gravables por el término de cinco (5) años, contados a partir de la vigencia de la presente ley.

ART. TRANS. 57.—Se extiende hasta el 31 de enero del año 2000 lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto Legislativo 2331 de 1998.

ART. 58.—**Vigencia.** La presente ley rige a partir de la fecha de su promulgación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

## [§ 340] Ley 633 de 2000

ART. 49.—Adiciónase un párrafo 2º al artículo 850 del estatuto tributario, el cual quedará así:

“PAR. 2º—Tendrán derecho a la devolución o compensación del impuesto al valor agregado IVA, pagado en la adquisición de materiales para la construcción de vivienda de interés social, las entidades cuyos planes estén debidamente aprobados por el Inurbe, o por quien este organismo delegue, ya sea en proyectos de

construcción realizados por constructores privados, cooperativas, organizaciones no gubernamentales y otras entidades sin ánimo de lucro.

La devolución o compensación se hará en una proporción al cuatro por ciento (4%) del valor registrado en las escrituras de venta del inmueble nuevo tal como lo adquiere su comprador o usuario final, cuyo valor no exceda los ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos mensuales

legales de acuerdo a la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

La DIAN podrá solicitar en los casos que considere necesario, los soportes que

demuestren el pago del IVA en la construcción del proyecto de vivienda de interés social.

**NOTA:** Luego de la supresión del Inurbe (D. 554/2003 y 600/2005), mediante Decreto 555 de 2003 se crea el Fondo Nacional de Vivienda – Fonvivienda.

## [§ 341] Ley 795 de 2003

ART. 1º—Adiciónase el numeral 1º del artículo 7º del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero con el siguiente literal:

n) Realizar operaciones de leasing habitacional las cuales deben tener por objeto bienes inmuebles destinados a vivienda. Estas operaciones se considerarán leasing operativo para efectos contables y tributarios.

Para el desarrollo de esta operación los Establecimientos Bancarios deberán dar prioridad a los deudores de créditos de vivienda que hayan

entregado en dación de pago el respectivo bien inmueble. Lo anterior siempre y cuando tales personas naturales, cumplan los requisitos legales mínimos relacionados con el respectivo análisis del riesgo crediticio.

(En el reglamento que expida el Gobierno Nacional) en desarrollo del presente artículo, adoptará medidas que garanticen la protección de los usuarios o locatarios.

**NOTA:** El texto en paréntesis fue declarado exequible en Sentencia C-894 de 2006, Corte Constitucional.

## [§ 342] Ley 861 de 2003

ART. 1º—El único bien inmueble urbano o rural perteneciente a la (mujer) cabeza de familia definida en el artículo 2º y parágrafo de la Ley 82 de 1993 se constituye en patrimonio familiar inembargable a favor de sus hijos menores existentes y de los que estén por nacer.

**NOTA:** La expresión “mujer”, fue declarada exequible por la Corte Constitucional en Sentencia C-722 de 2004, M.P. Rodrigo Escobar Gil, en el entendido de que el beneficio establecido en dicha ley a favor de los hijos menores de la mujer cabeza de familia se hará extensivo a los hijos menores dependientes del hombre que, de hecho, se encuentre en la misma situación que una mujer cabeza de familia, en los términos del artículo 2º de la Ley 82 de 1993.

ART. 2º—La constitución del patrimonio de familia a la que se refiere el artículo 1º de esta ley se hará ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Jurisdicción donde se encuentre ubicado el inmueble.

Para el efecto, será necesaria la presentación de los registros civiles de nacimiento de la (mujer) y de sus hijos, para demostrar su parentesco; declaración notarial de su condición de mujer cabeza de familia según lo dispuesto en el parágrafo del artículo 2º de la Ley 82 de 1993; el título de propiedad del inmueble; y declaración bajo la gravedad del juramento de dos (2) personas honorables de la localidad donde se encuentre ubicado el inmueble, hecha ante notario o en su defecto ante el alcalde municipal del lugar o ante el Inspector de Policía donde testifiquen que la (mujer) cabeza de familia solo posee ese bien inmueble.

**NOTA:** La expresión “mujer”, fue declarada exequible por la Corte Constitucional en Sentencia C-722 de 2004, M.P. Rodrigo Escobar Gil, en el entendido de que el beneficio establecido en dicha ley a favor de los hijos menores de la mujer cabeza de familia se hará extensivo a los hijos menores dependientes del hombre que, de hecho, se encuentre en la misma situación que

una mujer cabeza de familia, en los términos del artículo 2º de la Ley 82 de 1993.

ART. 3º—Una vez cumplidos los requisitos mencionados en el artículo anterior, el respectivo Registrador de Instrumentos Públicos de la Seccional, mediante revisión de comprobación dejará constancia en la respectiva matrícula inmobiliaria, de que el bien inmueble es patrimonio de familia, para que no pueda ser afectado por medida cautelar.

Los trámites aquí dispuestos no tendrán costo alguno.

ART. 4º—Las solicitudes que a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley se encuentran en trámite en las notarías del círculo de ubicación de los inmuebles seguirán el trámite normal de los requisitos señalados al inicio del mismo.

ART. 5º—**Levantamiento del patrimonio de familia.** El juez de familia a través de providencia,

podrá ordenar el levantamiento del patrimonio de familia constituido a favor de los hijos menores de la **(mujer)** cabeza de familia, en los siguientes casos:

1. Cuando exista otra vivienda efectivamente habilitada por la familia o se apruebe que la habrá, circunstancias estas que serán calificadas por el juez.

2. Por cualquier justo motivo apreciado por el juez para levantar la constitución a solicitud del Ministerio Público o de un tercero perjudicado por la Constitución.

**NOTA:** La expresión "mujer", fue declarada exequible por la Corte Constitucional en Sentencia C-722 de 2004, M.P. Rodrigo Escobar Gil, en el entendido de que el beneficio establecido en dicha ley a favor de los hijos menores de la mujer cabeza de familia se hará extensivo a los hijos menores dependientes del hombre que, de hecho, se encuentre en la misma situación que una mujer cabeza de familia, en los términos del artículo 2º de la Ley 82 de 1993.

ART. 6º—La presente ley a partir de su promulgación.

## [§ 343] Ley 1114 de 2006

ART. 2º—El ahorro voluntario recibirá los mismos beneficios tributarios concedidos a la cuenta de ahorro para el fomento a la construcción AFC previstos en las leyes 488 de

1998 y 633 de 2000. Quienes se afilien al Fondo Nacional de Ahorro en virtud del presente parágrafo podrán acceder a crédito para vivienda y educación.

## [§ 344] Ley 1151 de 2007

ART. 78.—**Planes de ordenamiento y programas de vivienda de interés social.** En los planes parciales con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana o en las normas urbanísticas que reglamente la urbanización de suelos urbanos sin plan parcial, salvo cuando se trate de uso industriales, dotacionales o institucionales, se determinarán

los porcentajes de suelos que deben destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social, VIS, o de interés prioritario, VIP. Los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que los desarrollen o complementen determinarán dichos porcentajes, los cuales no podrán ser inferiores a los que a continuación se determinen.

Municipios y distritos	Porcentaje de suelo sobre área útil del plan parcial o del proyecto urbanístico			
	Suelo de expansión urbana	Suelo urbanizable en el perímetro urbano		
	VIS	VIP	VIS	VIP
Con población urbana superior a 100.000 habitantes y municipios localizados en el área de reinfluencia de los municipios y distritos con población urbana superior a 500.000 habitantes, conforme los criterios previstos en el párrafo 1º del artículo 91 de la Ley 388 de 1997.	25%	15%	25%	15%

En los planes parciales correspondientes o en las licencias de urbanización, según sea el caso, se determinará la localización y las condiciones para el desarrollo de las áreas útiles tendientes al cumplimiento de algunos de los porcentajes expresados. No obstante, el reglamento del Gobierno Nacional determinará las condiciones para la localización de estos suelos en otras zonas de la ciudad o para permitir su desarrollo a través de los bancos inmobiliarios o los fondos que creen los municipios y distritos con destino al desarrollo de programas de vivienda de interés social o de interés prioritario.

En todo caso, las zonas o áreas correspondientes sólo podrán ser destinadas a este tipo de vivienda y deberán desarrollarse de conformidad con ese uso por sus propietarios, o por las entidades públicas competentes en los casos en los que se hubiera determinado la utilidad pública correspondiente.

PAR.—Los porcentajes mínimos de que trata este artículo, aun cuando no se hayan incorporado en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen o complementen, son de obligatorio cumplimiento y se aplicarán a las nuevas solicitudes de planes parciales o de licencias de urbanización radicadas en legal y debida forma a partir de la reglamentación por parte del Gobierno Nacional.

ART. 80.—**Procedimiento para planes parciales.** A partir de la entrada en vigencia de la presente ley, para la adopción de los planes

parciales relacionados con las bases del plan nacional de desarrollo, solamente se requerirá de los trámites previstos en los numerales 1º, 2º, 4º y 5º del artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y en el párrafo 7º del artículo 1º de la Ley 507 de 1999.

En todo caso, la oficina de planeación, una vez radicada la solicitud de determinantes para la formulación del plan parcial, podrá solicitar a las demás dependencias de la administración que se pronuncien sobre los aspectos que deben tenerse en cuenta para su formulación. Igualmente, deberá solicitar el pronunciamiento de las autoridades ambientales sobre los aspectos que se determinen en el reglamento, con base en los cuales se adelantará la concertación de que trata el párrafo 7º del artículo 1º de la Ley 507 de 1999, la cual se limitará a verificar que el proyecto de plan parcial cumpla con las determinantes definidas en la respuesta a la consulta previa.

PAR. 1º—La vigencia del plan parcial se señalará en el decreto en que se adopte y no se alterará por el hecho de que se modifique el plan de ordenamiento territorial, salvo que los propietarios de los predios se acojan, por escrito a la nueva reglamentación. Los alcaldes municipales y distritales podrán declarar el desarrollo prioritario de los predios o zonas destinadas a la construcción de vivienda de interés social en los porcentajes establecidos por el artículo 88 de la ley, en el decreto del plan parcial respectivo o en la reglamentación específica que se expida sobre esta materia.

ART. 81.—**Desarrollo de programas y/o proyectos de renovación urbana.** Las entidades municipales y distritales y las áreas metropolitanas podrán participar en el desarrollo de programas y/o proyectos de renovación urbana mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia mercantil.

ART. 82.—Adiciónese el artículo 3º del Decreto-Ley 555 de 2003 con el siguiente numeral:

12. Ejecutar los recursos y desarrollar las actividades necesarias para la habilitación de suelos urbanizados y el desarrollo de Macroproyectos de Interés Nacional de que trata el artículo 89 de la presente ley.

### **Sector vivienda**

ART. 83.—**Definición de vivienda de interés social.** De conformidad con el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, la vivienda de interés social debe reunir elementos que aseguren su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción. El valor máximo de una vivienda de interés social será de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlmv).

PAR.—Para efectos de la focalización de los subsidios del Estado, se establecerá un tipo de vivienda denominada vivienda de interés social prioritaria, cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlmv).

ART. 84.—**Ahorro programado con evaluación crediticia previa.** El Gobierno Nacional podrá reglamentar el otorgamiento de los incentivos para las entidades debidamente autorizadas que ofrezcan cuentas de ahorro programado con destino a la adquisición de vivienda, que vinculen de manera efectiva el ahorro con el crédito y señalará las condiciones correspondientes.

PAR.—En los programas de vivienda de interés social no se exigirá la cuota de ahorro programado para los hogares que tengan ingresos menores a dos salarios mínimos.

ART. 85.—**Vivienda hogares bajos ingresos.** Las autoridades estatales que tengan incidencia sobre la financiación de vivienda deben estudiar y

evaluar el actual sistema de financiación de vivienda, identificando las restricciones que limitan el acceso de los hogares de bajos ingresos a una vivienda digna, teniendo en consideración, entre otros, los siguientes aspectos:

1. Las condiciones macroeconómicas vigentes en relación con las existentes cuando se expidió la Ley 546 de 1999.

2. Las condiciones definidas para las operaciones de crédito vinculadas al programa de banca de las oportunidades.

3. El impacto de los topes a las tasas de interés y de otras condiciones financieras de los créditos de vivienda sobre la accesibilidad de los hogares de bajos ingresos al sistema de financiación de vivienda y su sostenibilidad en el tiempo, con especial énfasis en aquellos hogares vinculados al mercado informal de trabajo.

Con base en lo anterior, las autoridades a que se refiere el presente artículo, expedirán en el término de 6 meses, la normativa tendiente a superar esas limitaciones.

ART. 86.—**Ejecución proyectos vivienda de interés social.** Para dar cumplimiento al artículo 51 de la Constitución Política, de conformidad con el artículo 29 de la Ley 546 de 1999, y a fin de estimular la oferta de vivienda para la población más vulnerable, las entidades públicas, incluidas las entidades territoriales, sólo podrán invertir recursos en vivienda de interés social prioritario.

La anterior limitación no se aplicará en el caso de inversiones en Macroproyectos de interés social nacional, en programas de subsidio familiar de vivienda en especie y en proyectos de vivienda de interés social en zonas con tratamiento de renovación urbana.

ART. 87.—**Habilitación legal de títulos.** Los hogares que hayan sido beneficiados con el subsidio familiar de vivienda que otorgó el Fondo Nacional de Vivienda bajo la modalidad de habilitación legal de títulos, no quedarán inhabilitados para acceder a un subsidio para mejorar la vivienda localizada en el predio titulado.

ART. 88.—**Coberturas del fondo de reserva para la estabilización de cartera hipotecaria.** Con el propósito de facilitar las condiciones para

la financiación de vivienda, y sin perjuicio de las coberturas vigentes otorgadas con fundamento en el artículo 49 de la Ley 546 de 1999, el Banco de la República podrá ofrecer a los establecimientos de crédito, con cargo a los recursos del fondo de reserva para la estabilización de la cartera hipotecaria, las coberturas de riesgo en las condiciones que defina el Gobierno Nacional.

Se tendrán como ingresos del fondo, en adición a lo previsto por el artículo 48 de la Ley 546 de 1999 el costo o prima que cobre el Banco de la República por ofrecer las coberturas de que trata el presente artículo.

**ART. 89.—Libranzas para créditos de vivienda de interés social.** Lo dispuesto en el artículo 4º de la Ley 920 de 2004, también aplicará en el caso de las sumas que se adeuden a los establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera, por concepto de vivienda de interés social y educación.

**ART. 90.—Transferencias de inmuebles para VIS.** Las entidades públicas del orden nacional y territorial de carácter no financiero que hagan parte de cualquiera de las ramas del poder público, así como los órganos autónomos e independientes, podrán transferir a título gratuito a Fonvivienda o a las entidades públicas que desarrollan programas de vivienda de interés social de carácter territorial, departamental, municipal o distrital, los bienes inmuebles fiscales de su propiedad, o la porción de ellos con

vocación para construcción o el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, de conformidad con el reglamento que expida el Gobierno Nacional y sin perjuicio de lo establecido en los planes de ordenamiento territorial, previa presentación de una propuesta que contenga el objeto y término de proyecto a desarrollar, así como su viabilidad técnica, jurídica y financiera.

Los subsidios para vivienda de interés social que adjudique Fonvivienda o las entidades públicas que desarrollen programas de vivienda de interés social de carácter territorial, departamental, municipal o distrital, se otorgarán entre los postulantes para el plan que se esté adjudicando, con sujeción a los principios de economía, celeridad, eficacia, imparcialidad y publicidad.

**PAR. 1º—**Exceptúese del deber consagrado en el presente artículo a las sociedades de economía mixta y al Instituto Colombiano de Bienestar Familiar cuando se trate de los bienes que este reciba en virtud de lo dispuesto en la Ley 7ª de 1979.

**PAR. 2º—**El representante legal o quien haga sus veces y la junta directiva de la respectiva entidad pública podrá en desarrollo de su autonomía administrativa y financiera disponer de los inmuebles destinados a los proyectos que hayan sido archivados, declarados no viables y/o suspendidos indefinidamente, enajenándolos, dándolos en dación en pago, permutándolos, grabándolos o ejerciendo cualquier otra actividad que se derive del derecho de dominio.

(...)

## [§ 345] Ley 1266 de 2008

**ART. 12.—Requisitos especiales para fuentes.** Las fuentes deberán actualizar mensualmente la información suministrada al operador, sin perjuicio de lo dispuesto en el Título III de la presente ley.

El reporte de información negativa sobre incumplimiento de obligaciones de cualquier naturaleza, que hagan las fuentes de información a los operadores de bancos de datos de

información financiera, crediticia, comercial, de servicios y la proveniente de terceros países, sólo procederá previa comunicación al titular de la información, con el fin de que este pueda demostrar o efectuar el pago de la obligación, así como controvertir aspectos tales como el monto de la obligación o cuota y la fecha de exigibilidad. Dicha comunicación podrá incluirse en los extractos periódicos que las fuentes de información envíen a sus clientes.



En todo caso, las fuentes de información podrán efectuar el reporte de la información transcurridos veinte (20) días calendario siguientes a la fecha de envío de la comunicación en la última dirección de domicilio del afectado que se encuentre registrada en los archivos de la fuente de la información y sin perjuicio, si es del caso, de dar cumplimiento a la obligación de informar al operador, que la información se encuentra en discusión por parte de su titular, cuando se haya presentado solicitud de rectificación o actualización y ésta aún no haya sido resuelta.

**ART. 13.—Permanencia de la información.**  
La información de carácter positivo permanecerá

de manera indefinida en los bancos de datos de los operadores de información.

Los datos cuyo contenido haga referencia al tiempo de mora, tipo de cobro, estado de la cartera, y en general, aquellos datos referentes a una situación de incumplimiento de obligaciones, se registrarán por un término máximo de permanencia, vencido el cual deberá ser retirada de los bancos de datos por el operador, de forma que los usuarios no puedan acceder o consultar dicha información. El término de permanencia de esta información será de cuatro (4) años contados a partir de la fecha en que sean pagadas las cuotas vencidas o sea pagada la obligación vencida.

## **[§ 346] Decreto Reglamentario 331 de 1976**

**ART. 2º—**El cómputo de las cantidades deducibles para los prestatarios de las corporaciones de ahorro y vivienda por préstamos de construcción o adquisición de edificaciones proyectos de renovación urbana y fabricación de elementos de construcción, se calculará como sigue:

Será deducible el total pagado por todo concepto cuando el saldo de la deuda a 31 de diciembre sea superior al monto original del préstamo, expresados en pesos este monto y dicho saldo.

Será deducible el total pagado por todo concepto, menos la cantidad en que haya disminuido el saldo respecto del monto original del préstamo, cuando el saldo de la deuda a 31

de diciembre sea inferior al monto original del préstamo, si a 31 de diciembre anterior no hubiere sido inferior al indicado monto original.

Será deducible el total pagado por todo concepto menos la cantidad en que haya disminuido el saldo durante el año gravable, cuando el saldo de la deuda a 31 de diciembre sea inferior al monto original del préstamo, si a 31 de diciembre anterior también hubiere sido inferior al indicado monto original.

Será deducible el total pagado por todo concepto menos la cantidad en que haya disminuido el saldo durante el mismo año, cuando el préstamo se haya obtenido durante el año gravable y su monto original hubiere disminuido a 31 de diciembre.

## **[§ 347] Decreto 1454 de 1989**

**ART. 1º—**Para efectos de lo dispuesto en los artículos 886 del Código de Comercio y 2235 del Código Civil, en concordancia con la regla cuarta del artículo 1617 del mismo código, se entenderá por intereses pendientes o atrasados aquellos

que sean exigibles, es decir, los que no han sido pagados oportunamente.

En consecuencia, no se encuentra prohibido el uso de sistemas de pago que contemplen la

capitalización de intereses, por medio de las cuales las partes en el negocio determinan la cuantía, plazo y periodicidad en que deben cancelarse los intereses de una obligación. Únicamente el retardo en el pago de las cuotas de intereses resultantes de la aplicación de dichos sistemas, respecto de obligaciones civiles, está sujeto a la prohibición contemplada en la regla 4ª del artículo 1617 y en el artículo 2235 del

Código Civil; tratándose de obligaciones mercantiles, solamente el retardo en el pago de las cuotas de intereses resultantes da lugar a la aplicación del artículo 886 del Código de Comercio.

ART. 2º—El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

## [§ 348] Decreto 2331 de 1998

### CAPÍTULO II

#### Normas de alivio a los deudores hipotecarios

ART. 11.—El Fondo de Garantías de Instituciones Financieras dispondrá una línea de crédito para los deudores de créditos individuales hipotecarios otorgados para la financiación de vivienda, que a 31 de octubre de 1998 se encontraban al día en el pago de sus obligaciones por el crédito hipotecario y cuyo saldo a la misma fecha no excediera de 5.000 UPAC o su equivalente en moneda legal. Los créditos a cargo de dicha línea tendrán por objeto disminuir la deuda del respectivo deudor, cuando el saldo de la misma se hubiera incrementado en un porcentaje igual o superior al 20% durante los doce meses anteriores a la vigencia de este decreto.

INC. 2º—**Modificado. L. 510/99, art. 82.** Las condiciones de los créditos que se otorguen con cargo a la línea serán establecidas por la junta directiva del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras y, en todo caso, tendrán un plazo máximo igual al que falte para la cancelación del crédito hipotecario contratado con el establecimiento de crédito y su amortización se efectuará en las mismas condiciones en que deba cancelarse la obligación con la respectiva entidad financiera.

El préstamo podrá ser solicitado para una sola obligación hipotecaria por deudor por intermedio de la respectiva entidad financiera, dentro del plazo de noventa (90) días contados a partir de la entrada en vigencia del presente decreto.

Si el deudor se coloca en mora con la entidad financiera o incurre en mora con el fondo, el plazo del pagaré que instrumenta el préstamo otorgado por el fondo se declarará extinguido y, en tal evento, la institución financiera adelantará, como mandataria del fondo, el proceso de ejecución para el cobro. Las sumas recaudadas se distribuirán entre la entidad y el fondo, a prorrata de sus acreencias.

La entidad financiera acreedora actuará como mandataria sin representación del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras para el recaudo y el cobro de los pagos correspondientes a los préstamos a que se refiere el presente artículo y los transferirá trimestralmente a Fogafín.

El Fondo de Garantías de Instituciones Financieras entregará a la entidad financiera los recursos que, de conformidad con este artículo, sean prestados a los deudores individuales de créditos hipotecarios para vivienda con el fin de abonar al saldo de su obligación, mediante la entrega de un título con el mismo plazo otorgado al deudor por Fogafín y reconocerá sobre el mismo la tasa de interés que determine en forma general la junta directiva del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras.

ART. 12.—El deudor individual de crédito hipotecario para vivienda que se encuentre en mora, podrá solicitar del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, por intermedio del establecimiento de crédito acreedor, un préstamo hasta por el valor de las cuotas de capital, de la corrección monetaria y de los intereses causados

durante el período de la mora, para que con su producto cancele a la entidad financiera las mencionadas sumas, en las condiciones previstas en el presente decreto.

Para ser beneficiario del préstamo de que trata el presente artículo, se deberán reunir las siguientes condiciones:

- a) Que la obligación no exceda, a la fecha de expedición del presente decreto, de 5.000 UPAC;
- b) Que a la fecha de expedición del presente decreto la obligación se encuentre en mora (por un período no superior a tres meses)\*;
- c) Que el deudor no tenga otros créditos para la adquisición, remodelación, construcción o subdivisión de inmuebles garantizados con hipoteca, y
- d) Que presente la solicitud de crédito a Fogafín dentro de los 90 días siguiente a la fecha de expedición del presente decreto.

**\*NOTA:** Declarado exequible por la Corte Constitucional en Sentencia C-136 de 1999, con excepción de las palabras: "por un período no superior a tres meses", integrantes del literal b), que se declaran inexecutable. Se condiciona la exequibilidad del artículo en el sentido de que el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, Fogafín, concederá los créditos en él previstos de acuerdo con las disponibilidades económicas, a medida que se capten los recursos generados por la aplicación de los mecanismos de financiación de la emergencia.

ART. 13.—El préstamo de que trata el artículo anterior tendrá un plazo máximo de 10 años, sin que el mismo exceda el término que falte para la cancelación total de la deuda hipotecaria, y devengará una tasa de interés anual equivalente a la inflación proyectada por el Banco de la República para el año siguiente, incrementada en cinco puntos.

Cuando se trate de créditos otorgados a deudores individuales de vivienda de interés social, la tasa anual de interés será equivalente a la de la inflación proyectada por el Banco de la República para el año siguiente.

Los préstamos a que se refiere el presente artículo se pagarán en cuotas mensuales sucesivas y quedarán amparados con la garantía hipotecaria constituida por el deudor a favor de la entidad de crédito, en los mismos términos en que se ampara el crédito a favor de esta última.

La entidad financiera acreedora actuará como mandataria sin representación del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras para el recaudo y el cobro de los pagos correspondientes a los préstamos a que se refiere el presente artículo y los transferirá trimestralmente a Fogafín.

Si el deudor se coloca en mora nuevamente con la entidad financiera o incurre en mora con el fondo, el plazo del pagaré otorgado por razón del préstamo concedido por el fondo se declarará extinguido, y, en tal evento, la institución financiera adelantará, como mandataria del fondo, el proceso de ejecución para el cobro. Las sumas recaudadas se distribuirán entre la entidad y el fondo, a prorrata de sus acreencias.

El Fondo de Garantías de Instituciones Financieras cancelará a la entidad financiera el valor de los intereses financiados al deudor, mediante la entrega de un título emitido por Fogafín al mismo plazo y con la misma tasa de interés del crédito otorgado al deudor. El título se amortizará mensualmente junto con sus respectivos intereses.

ART. 14.—A partir de la entrada en vigencia del presente decreto y durante los doce (12) meses siguientes, cuando el valor de la deuda de un crédito hipotecario para vivienda supere el valor comercial del inmueble, el deudor podrá solicitar que dicho inmueble le sea recibido en pago para cancelar la totalidad de lo adeudado.

La entidad financiera que reciba la dación podrá demostrar al Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, mediante avalúos comerciales aceptados por dicha entidad que, como resultado de la dación, y una vez descontados los intereses moratorios, tuvo una pérdida y el valor de la misma. Aceptada dicha cifra por el fondo, la entidad tendrá derecho a que éste le otorgue un préstamo por igual cuantía, que será cancelado en cuotas semestrales en un plazo de diez (10) años, con una tasa de interés anual equivalente a la inflación proyectada por el Banco de la República para cada año más cinco puntos.

**NOTA:** Declarado exequible por la Corte Constitucional en Sentencia C-136 de 1999, en el entendido de que las entidades financieras a las que el deudor formule solicitud de dación en pago, en la hipótesis de la norma, están obligadas a aceptarla. Los créditos contemplados en este artículo se otorgarán a las entidades financieras en la medida de las disponibilidades de

recursos de Fogafín, según se vayan generando por la aplicación de los mecanismos de financiación de la emergencia.

ART. 17.—El Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, con cargo a las transferencias que para el efecto reciba del presupuesto nacional, podrá contratar un seguro para los deudores de los créditos hipotecarios otorgados para la financiación de vivienda de

interés social, para amparar el pago de una o más cuotas de amortización del crédito. Tal seguro operará cuando quiera que el deudor se encuentre desempleado, de conformidad con el reglamento que expida el Gobierno Nacional. En lugar de lo anterior, el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras podrá asumir el pago total o parcial de las primas de seguros que tengan por objeto amparar dicho riesgo.

## [§ 349] Decreto 213 de 1999

ART. 1º—De conformidad con lo establecido por el artículo 17 del Decreto 2331 del 16 de noviembre de 1998, el fondo de garantías de instituciones financieras podrá contratar con una compañía aseguradora legalmente autorizada, una póliza colectiva de desempleo para los deudores de los créditos hipotecarios para financiación de vivienda de interés social que hayan sido otorgados u otorguen los establecimientos de crédito.

El seguro de desempleo de que trata este artículo sólo cubrirá una obligación hipotecaria para financiación de vivienda de interés social por deudor.

ART. 2º—El seguro de desempleo operará exclusivamente por la ocurrencia de cualquiera de los siguientes eventos, con las limitaciones previstas en el artículo tercero:

- a) Despido del deudor sin justa causa;
- b) Liquidación o clausura definitiva de la empresa o de la entidad en la cual labora el deudor;
- c) Terminación del contrato de trabajo por suspensión de actividades por parte del empleador del deudor durante más de ciento veinte (120) días, y
- d) Supresión del cargo con motivo de reestructuración administrativa en entidad pública o privada.

PAR.—El seguro de desempleo sólo operará cuando los deudores que soliciten este beneficio habiten de manera permanente el inmueble

financiado por el crédito de vivienda de interés social, salvo que el mismo se encuentre en proceso de construcción.

ART. 3º—El amparo del seguro de desempleo no operará cuando los beneficiarios de que trata el artículo anterior, se encuentren en una de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando el crédito hipotecario para la financiación de vivienda de interés social se encuentre en mora superior a treinta (30) días al momento de la ocurrencia de uno de los eventos enumerados en el artículo segundo del presente decreto;
- b) Cuando el deudor de crédito hipotecario mantenga vigente otro vínculo laboral, y
- c) Cuando la situación de desempleo haya sido ocasionada por guerra interior, exterior, revolución, rebelión, sedición o asonada.

ART. 4º—El seguro de desempleo cubrirá el valor de la cuota mensual de amortización del crédito hipotecario, incluido el valor de las primas de seguro de vida, de incendio y de terremoto, hasta por un término de seis (6) meses.

ART. 5º—El deducible del seguro de desempleo será equivalente al valor de una cuota mensual del crédito hipotecario incluido el valor de las primas de seguro de vida, de incendio y de terremoto.

ART. 6º—El amparo del seguro de desempleo, tendrá un período de carencia inicial de tres (3) meses contados a partir de la fecha en que se incluya al deudor como asegurado en la póliza colectiva de desempleo. Así mismo, tendrá un período de carencia, entre cada reclamación, igual al período de cobertura efectivamente pagado por la compañía de seguros en la reclamación anterior, adicionado en seis (6) meses.

ART. 7º—El amparo del seguro de desempleo terminará por la ocurrencia de alguno de los siguientes eventos:

- a) Que el deudor fallezca;
- b) Que el deudor de un crédito hipotecario otorgado para la financiación de vivienda de interés social reciba, a cualquier título, pensión, y

c) Que se extinga la obligación hipotecaria para financiación de vivienda de interés social.

ART. 8º—El deudor que pretenda acceder al beneficio del seguro de desempleo, está obligado a poner en conocimiento de la entidad acreedora el acontecimiento de cualquiera de los eventos señalados en el artículo segundo de este decreto, dentro de los tres (3) días siguientes a su ocurrencia.

A su vez, la entidad acreedora del crédito hipotecario para la financiación de vivienda de interés social, está obligada a dar noticia a la compañía aseguradora del acontecimiento de cualquiera de los eventos señalados en el artículo segundo de este decreto, dentro de los primeros diez (10) días corrientes del mes siguiente a aquél en el cual el deudor asegurado le informe sobre la ocurrencia del mismo.

## [§ 350] Decreto 2577 de 1999

ART. 7º—**Ahorro en las cuentas de “ahorro para el fomento de la construcción, AFC”.** Las sumas que destine el trabajador al ahorro a largo plazo en las cuentas de ahorro denominadas “ahorro para el fomento a la construcción, AFC”, no harán parte de la base para aplicar la retención en la fuente y serán consideradas como un ingreso no constitutivo de renta ni ganancia ocasional, hasta una suma que no exceda del treinta por ciento (30%) de su ingreso laboral o ingreso tributario del año.

PAR. 1º—En concordancia con lo dispuesto por el artículo 42 de la Ley 488 de 1998, el monto de las sumas consignadas en las cuentas de ahorro para el fomento a la construcción, AFC, que adicionadas al monto de los aportes obligatorios y aportes voluntarios a los fondos o seguros de pensiones, excedan del 30% del ingreso laboral o tributario, estará sujeto a las normas generales aplicables a los ingresos gravables del trabajador.

PAR. 2º—Las cuentas de ahorro para el fomento a la construcción, AFC, deben tener un solo titular.

ART. 8º—**Descuento de la base de retención por ahorro en las cuentas de “ahorro para el fomento de la construcción, AFC”.** Tratándose de asalariados, la entidad pagadora efectuará directamente ante la entidad financiera respectiva, la consignación de las sumas que el trabajador destine a su cuenta de “ahorro para el fomento de la construcción, AFC” y para efectos de practicar la retención en la fuente, descontará de la base mensual de retención, la totalidad de la suma a consignar que no exceda del treinta por ciento (30%) del ingreso laboral del trabajador.

Para efectos de lo previsto en el inciso anterior, el trabajador deberá manifestar por escrito su voluntad al empleador, con anterioridad al pago del salario y demás ingresos laborales, indicando el número y entidad financiera donde posee su cuenta de “ahorro para el fomento de la construcción, AFC”, el monto que desea consignar y si el mismo se refiere a un solo pago o a los que se realizan durante determinado período. El trabajador podrá identificar más una cuenta de “ahorro para el fomento de la

construcción, AFC”, poseídas en diferentes entidades financieras.

Tratándose de trabajadores independientes que autoricen al pagador, realizar la consignación de sumas en su cuenta de “ahorro para el fomento de la construcción, AFC”, el monto de la suma objeto de consignación, se descontará de la base de retención en la fuente, siempre y cuando no exceda del treinta por ciento (30%) del ingreso tributario. Para tal efecto, el trabajador independiente deberá manifestar por escrito su voluntad al agente retenedor, con anterioridad al pago o abono en cuenta, indicando el número y entidad financiera donde posee su cuenta de “ahorro para el fomento de la construcción, AFC” y el monto que desea consignar.

Lo dispuesto en el inciso anterior se aplicará igualmente a los ingresos no laborales que reciban los asalariados.

**ART. 9º—Retiro de ahorros que no se sometieron a retención en la fuente.** Los retiros en efectivo mediante libreta, talonario, por cajeros electrónicos, realización de notas débito, o mediante cualquiera otra modalidad que implique disposición de las sumas depositadas en la cuenta de “ahorro para el fomento de la construcción, AFC” o de sus rendimientos, constituyen un ingreso gravable para su titular y estarán sometidos a retención en la fuente por parte de la respectiva entidad financiera, siempre que tengan su origen en depósitos provenientes de ingresos que se excluyeron de retención en la fuente.

Se exceptúan de la regla prevista en el inciso anterior, los retiros parciales o totales de las sumas depositadas que hayan permanecido por lo menos cinco (5) años en una cuenta de “ahorro para el fomento de la construcción, AFC”, o de los rendimientos originados por los mismos.

Los retiros de ahorros que tengan su origen en ingresos que fueron objeto de retención en la fuente o en ingresos exentos o no constitutivo de renta ni ganancia ocasional, originados en conceptos diferentes a los previstos en el artículo 126-4 del estatuto tributario, no estarán sujetos a una nueva retención.

**ART. 10.—Información y cuenta de control.** Las corporaciones de ahorro y vivienda y las entidades bancarias que realicen préstamos hipotecarios, que manejen cuentas de “ahorro para el fomento de la construcción, AFC”, deberán llevar para cada una de estas cuentas, una cuenta en pesos de control denominada “retenciones contingentes por retiro de ahorros de cuentas, AFC”, en donde se registrará el valor no retenido inicialmente al monto de los depósitos, el cual se retendrá al momento de su retiro cuando no se verifiquen los supuestos previstos en el artículo 9º del presente decreto.

Para tal efecto, tratándose de trabajadores vinculados por una relación laboral o legal y reglamentaria, el respectivo empleador informará a la entidad financiera correspondiente, al momento de la consignación del ahorro, el monto de la diferencia entre la suma que se hubiere retenido en caso de no haberse realizado el ahorro y la efectivamente retenida al trabajador. El cálculo se hará sobre los ingresos laborales gravables, una vez disminuidos los conceptos a que se refiere el artículo 387 del estatuto tributario cuando sean procedentes.

**PAR. 1º—**Cuando se realicen retiros de ahorros depositados en las cuentas de “ahorro para el fomento de la construcción, AFC”, se imputarán a los depósitos de menor antigüedad, salvo que el titular identifique expresamente y para cada retiro, la antigüedad de los depósitos que desea retirar.

**PAR. 2º—**A los trabajadores independientes que efectúen directamente la consignación de ahorros provenientes de ingresos que estando sometidos a retención en la fuente, ésta no se les hubiere practicado, corresponderá a la entidad financiera respectiva realizar el cálculo de acuerdo con el concepto que dio origen al ingreso según la información que se consigne en el respectivo formulario y registrarlo en la cuenta de control a que se refiere el presente decreto.

**PAR. 3º—**Para los efectos previstos en el presente artículo, los titulares de las cuentas de “ahorro para el fomento de la construcción, AFC”, que efectúen directamente las consignaciones de ahorros, con ingresos que hayan sido objeto de retención en la fuente, deberán anexar para el efecto copia del certificado de retención en la fuente o copia del documento emitido por el agente retenedor donde conste el monto de la

retención practicada, y contenga al menos la siguiente información: nombre o razón social y NIT del agente retenedor, nombre o razón social y NIT del beneficiario del pago. Cuando los aportes se realicen con ingresos exentos o no constitutivos de renta ni ganancia ocasional, originados por conceptos diferentes a los previstos en el artículo 126-4 del estatuto tributario, el titular de la cuenta deberá acreditar tal hecho anexando las certificaciones o constancias del caso.

PAR. 4º—En el caso de traslado de ahorros entre cuentas de “ahorro para el fomento de la construcción, AFC”, poseídas por un mismo titular en diferentes entidades financieras, la entidad que maneja la cuenta de origen informará a la entidad que maneja la cuenta receptora, la historia completa de la cuenta de ahorro trasladada, con el propósito que la entidad receptora registre en sus archivos dicha información, manteniendo la antigüedad y el valor a pesos históricos de los depósitos de ahorros.

ART. 11.—**Cálculo de la base de retención en la fuente ahorros y ajustes a la cuenta de control por concepto de retiros.** Cuando se realice el retiro de depósitos ahorrados en las cuentas de “ahorro para el fomento de la construcción, AFC”, para efectos del cálculo de la retención en la fuente cuando a ello haya lugar y la realización de los ajustes a la cuenta de control, se seguirá el siguiente procedimiento:

a) Retiros de depósitos ahorrados con cinco (5) o más años de permanencia en una cuenta de “ahorro para el fomento de la construcción, AFC”.

En este caso no habrá lugar a practicar retención en la fuente sobre la suma retirada, y

b) Retiros de depósitos ahorrados y rendimientos con menos de cinco (5) años de permanencia en una cuenta de “ahorro para el fomento de la construcción, AFC”.

En este evento, se practicará retención en la fuente sobre la suma retirada, así:

Por el retiro de rendimientos financieros, se aplicará la tarifa vigente para este tipo de ingresos, al resultado obtenido de multiplicar el valor del depósito de ahorro a retirar a pesos históricos por la tasa de interés promedio ponderado que se haya reconocido para los

ahorros de la cuenta, a partir de la fecha en la cual se efectuó el depósito que se retira.

Por el retiro de depósitos de ahorro, se practicará retención en la fuente de acuerdo al siguiente procedimiento:

Se determinará la proporción existente entre el valor del depósito de ahorro a retirar a pesos históricos y el saldo total a esa fecha de los depósitos de ahorros a pesos históricos que no fueron objeto de retención en la fuente y dieron origen al saldo de la cuenta “retenciones contingentes por retiros de ahorros de cuentas, AFC”.

El porcentaje obtenido de conformidad con el inciso anterior, se aplicará al saldo de la cuenta “retenciones contingentes por retiros de ahorros de cuentas, AFC”.

El valor resultante de la operación anterior, deberá disminuirse de la cuenta “retenciones contingentes por retiros de ahorros de cuentas, AFC”.

PAR. 1º—Corresponde a la entidad financiera respectiva efectuar la retención en la fuente de que trata el presente artículo.

PAR. 2º—Para los efectos del presente artículo, se entiende por depósito de ahorro a pesos históricos, el resultado de dividir el valor del retiro por la unidad (1) más la tasa de interés promedio ponderado que se haya reconocido desde el momento su consignación.

ART. 12.—**Traslado de cuentas individuales de fondos o seguros de pensiones a cuentas de “ahorro para el fomento de la construcción, AFC”.** En el caso de traslado de cuentas individuales entre un fondo o seguro de pensiones a una cuenta de “ahorro para el fomento de la construcción, AFC”, el fondo o seguro de origen informará a la entidad financiera receptora, la historia completa de la cuenta trasladada, con el propósito de que la entidad financiera receptora registre en sus archivos dicha información, manteniendo la antigüedad de los aportes.

Para estos efectos, el fondo o seguro de origen informará el valor a trasladar, descomponiéndolo de la siguiente forma:

1. Aportes voluntarios a pesos históricos cuya permanencia en el fondo o seguro sea inferior a cinco (5) años y dan origen a la cuenta control retención contingente trasladada. Este valor será el saldo inicial a pesos históricos en la cuenta de “ahorro para el fomento de la construcción, AFC”, en la entidad financiera receptora.

2. Retención contingente trasladada, la cual para estos efectos debe corresponder al valor no retenido inicialmente a los aportes señalados en el inciso anterior.

3. Aportes voluntarios valorizados cuya permanencia en el fondo o seguro sea inferior a cinco (5) años, y dan origen a la cuenta control “retenciones contingentes por retiros de saldos”. Para estos efectos, el valor de los aportes valorizados corresponderá al resultado de multiplicar el número de unidades aportadas con una permanencia en el fondo o seguro de origen, inferior a cinco (5) años y sobre las cuales no se practicó retención en la fuente en razón del beneficio de que trata el artículo 126-1 del estatuto tributario, por el valor de la unidad de operación vigente para el día del traslado.

4. Aportes voluntarios valorizados, cuya permanencia en el fondo o seguro sea igual o superior a cinco (5) años, o no dieron origen a la cuenta de control “retenciones contingentes por retiros de saldos”.

Por su parte, la entidad financiera receptora, al momento de registrar los valores trasladados, identificará las sumas consignadas provenientes de aportes voluntarios que dieron origen a la cuenta “retenciones contingentes por retiro de saldos” y las que no dieron lugar a ésta.

**ART. 13.—Traslado de cuentas de “ahorro para el fomento de la construcción, AFC” a cuentas individuales de fondos o seguros de pensiones.** En el caso de traslado de sumas consignadas en cuentas de “ahorro para el fomento de la construcción, AFC” a cuentas individuales en un fondo o seguro de pensiones, la entidad financiera de origen informará al fondo o seguro receptor, la historia completa de la cuenta trasladada, con el propósito de que el

fondo o seguro receptor registre en sus archivos dicha información, manteniendo la antigüedad de las sumas aportadas.

Para estos efectos, la entidad financiera de origen informará el valor a trasladar, descomponiéndolo de la siguiente forma:

1. Depósitos de ahorro a pesos históricos cuya permanencia en la cuenta, AFC, haya sido inferior a cinco (5) años y dan origen a la cuenta control retención contingente trasladada. Este valor será el saldo inicial a pesos históricos en el fondo o seguro receptor.

2. Retención contingente trasladada, la cual para estos efectos debe corresponder al valor no retenido inicialmente a las sumas señaladas en el inciso anterior.

3. Saldo total de los depósitos de ahorro con sus respectivos rendimientos cuya permanencia en la cuenta, AFC sea inferior a cinco (5) años, y dan origen a la cuenta control “retenciones contingentes por retiros de saldos”.

4. Saldo total de los depósitos de ahorro con sus respectivos rendimientos cuya permanencia en la cuenta, AFC sea igual o superior a cinco (5) años, o no dieron origen a la cuenta de control “retenciones contingentes por retiros de saldos”.

Por su parte, el fondo o seguro receptor, al momento de registrar los saldos trasladados, los convertirá en unidades teniendo en cuenta el valor de su unidad vigente para las operaciones del día del traslado. Este registro se efectuará identificando las sumas depositadas que dieron origen a la cuenta “retenciones contingentes por retiro de saldos” y los que no dieron lugar a ésta.

En el evento de retiros de aportes voluntarios que hayan dado origen al saldo de la cuenta trasladada “retenciones contingentes por retiro de saldo”, para los efectos de lo previsto en el literal c) del artículo 19 del Decreto 841 de 1998, modificado por el artículo 5º del presente decreto, el valor de la unidad vigente para las operaciones del día al cual se está imputando el retiro, será el que resulte de dividir el valor a pesos históricos de dichos aportes voluntarios por el número de unidades a las cuales correspondió en el nuevo fondo o seguro al momento del traslado del saldo de que trata el numeral 3º del presente artículo.



## [§ 351] Decreto 2702 de 1999

ART. 1º—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 utilizará la siguiente metodología para establecer la equivalencia entre la DTF y la UPAC, para cada crédito y para cada período mensual de causación de intereses del mismo, empezando en enero 1º de 1993 o en el día del desembolso del respectivo crédito, si fuere posterior.

Para determinar dicha equivalencia se utilizará la siguiente fórmula:

$$((1 + T_i) / (1 + CM_i)) - 1 = F_i$$

Donde:

$T_i$  es la tasa efectivamente cobrada al crédito durante el período de causación

$CM_i$  es la variación porcentual de la UPAC durante el período de causación

$F_i$  es el factor de equivalencia para el período de causación.

Conocidos todos los factores de equivalencia de los períodos de causación hasta el 31 de diciembre de 1999, se procederá a la reliquidación del crédito utilizando los factores de equivalencia como tasa de interés sobre la variación de la UVR en el respectivo período.

ART. 2º—El presente decreto rige a partir de la fecha de su expedición.

## [§ 352] Decreto 2703 de 1999

ART. 1º—Para efectos de la transición de la UPAC a la UVR, una UPAC será equivalente a 160.7750 UVR el 31 de diciembre de 1999.

ART. 2º—Adóptase como metodología para calcular el valor de la UVR la recomendada por el Consejo de Política Económica y Social, Conpes, en sesión del 23 de diciembre de 1999.

Dicha metodología deberá utilizarse para calcular el valor diario en pesos de la UVR por parte de la secretaría técnica del consejo superior de vivienda a partir del 1º de enero del 2000.

ART. 3º—El presente decreto rige a partir de la fecha de su expedición.

## [§ 353] Decreto 145 de 2000

ART. 1º—**Modificado. D. 3760/2008, art. 8º. Condiciones de los créditos.** Para efectos del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 17 y demás normas concordantes de la Ley 546 de 1999, los créditos de vivienda individual a largo plazo, entendidos como aquellos otorgados por los establecimientos de crédito a personas naturales para financiar la adquisición de vivienda nueva o usada, la

reparación, remodelación, subdivisión o mejoramiento de vivienda usada, o la construcción de vivienda propia, deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

a) **Monto del crédito.** Podrá financiarse hasta el setenta por ciento (70%) del valor del inmueble. Dicho valor será el precio de compra o

el de un avalúo practicado dentro de los seis (6) meses anteriores al otorgamiento del crédito.

En los créditos destinados a la financiación de vivienda de interés social podrá financiarse hasta el ochenta por ciento (80%) del valor del inmueble;

b) **Límite para la primera cuota.** La primera cuota del crédito no podrá representar más del treinta por ciento (30%) de los ingresos familiares.

Los ingresos familiares están constituidos por los recursos que puedan acreditar los solicitantes del crédito, siempre que exista entre ellos relación de parentesco o se trate de cónyuges o compañeros permanentes. Tratándose de parientes deberán serlo hasta el segundo grado

de consanguinidad, primero de afinidad y único civil;

c) **Seguros.** Los inmuebles financiados deberán estar asegurados contra los riesgos de incendio y terremoto.

ART. 2º—Los créditos de vivienda que otorguen las entidades de que trata el parágrafo del artículo primero de la Ley 546 de 1999, se regirán por las disposiciones que para tal efecto expidan sus respectivos órganos de dirección.

ART. 3º—**Vigencia y derogatorias.** El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

## [§ 354] Decreto 2005 de 2001

ART. 1º—**Beneficio en cuentas de ahorro para fomento de la construcción “AFC”.** Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 119 del estatuto tributario, los retiros realizados de las cuentas de ahorro “AFC” antes de que transcurran cinco (5) años contados a partir de la fecha de su consignación, serán considerados ingresos no constitutivos de renta ni de ganancia ocasional para el trabajador, siempre y cuando se destinen exclusivamente a la cancelación de la cuota inicial y de las cuotas para atender el pago de los créditos hipotecarios nuevos para adquisición de vivienda, otorgados por entidades sujetas a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Bancaria.

**Adicionado. D.R. 379/2007, art. 7º.** Igualmente, los retiros de las cuentas de ahorro para el fomento de la construcción “AFC” antes de que transcurran cinco (5) años, contados a partir de la fecha de su consignación, serán considerados ingresos no constitutivos de renta ni de ganancia ocasional para el trabajador, cuando se destinen a la adquisición de vivienda sin financiación, siempre que en este último caso se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que la adquisición de la vivienda se efectúe a partir del 1º de enero de 2007;

b) Que el titular de la cuenta de ahorro para el fomento de la construcción “AFC” aparezca como adquirente del inmueble en la correspondiente escritura pública de compraventa;

c) Que el objeto de la escritura sea exclusivamente la compraventa de vivienda, nueva o usada;

d) Que en la cláusula de la escritura pública de compraventa relativa al precio y forma de pago, se estipule expresamente que el precio se pagará total o parcialmente con cargo a los recursos depositados en la cuenta de ahorro para el fomento de la construcción “AFC”;

e) Que la entidad financiera gire o abone directamente al vendedor los recursos de la cuenta de ahorro para el fomento de la construcción “AFC”, utilizados para cancelar total o parcialmente el valor de la compraventa.

ART. 2º—**Créditos hipotecarios nuevos.** Para efectos de lo dispuesto en el presente decreto, se consideran créditos hipotecarios nuevos aquellos cuyo desembolso o abono en cuenta se realice a partir de la fecha de entrada en vigencia del presente decreto.

En ningún caso se consideran créditos hipotecarios nuevos la reestructuración, la refinanciación y la novación de créditos hipotecarios desembolsados con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia del presente decreto.

PAR. 1º—En todo caso las entidades sujetas a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Bancaria deberán garantizar que los recursos retirados de las cuentas “AFC” a que se refiere el artículo primero del presente decreto, sean destinados, únicamente, para la cancelación de la cuota inicial y de las cuotas para atender el pago de los créditos hipotecarios nuevos para adquisición de vivienda.

En el evento en que los recursos retirados de dichas cuentas tengan una destinación diferente a la aquí prevista, deberá practicarse la respectiva retención en la fuente, de conformidad con las normas que rigen la materia.

PAR. 2º—En cuanto sean compatibles con lo dispuesto en el presente decreto, se aplicarán las normas contenidas en el Decreto 2577 de 1999 relativas a las cuentas de ahorro “AFC”.

ART. 3º—**Vigencia y derogatorias.** El presente decreto rige desde la fecha de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.

## [§ 355] Decreto 2204 de 2005

ART. 1º—Para el cálculo del límite de los intereses moratorios previstos en el artículo 19 de la Ley 546 de 1999, los intereses remuneratorios pactados no podrán exceder los límites fijados por la Junta Directiva del Banco de la República

en la Resolución Externa 3 de 2005 y las normas que la complementen o la modifiquen.

ART. 2º—**Vigencia y derogatorias.** El presente decreto rige a partir de su publicación y deroga el Decreto 234 de 2000.

## [§ 356] Decreto 3760 de 2008

ART. 1º—Modifícase el artículo 2º del Decreto 1719 de 2001, el cual quedará así:

“ART. 2º—**Objeto social.** Las sociedades titularizadoras tendrán como objeto social exclusivo la titularización de activos hipotecarios, derivados de procesos de financiación de vivienda”.

ART. 2º—Modifícase el artículo 3º del Decreto 1719 de 2001, el cual quedará así:

“ART. 3º—**Operaciones autorizadas.** En desarrollo de su objeto social las sociedades titularizadoras podrán:

1. Recibir cartera hipotecaria a cualquier título.

2. Originar, estructurar y administrar procesos de titularización de cartera hipotecaria originada en Colombia o en el exterior para financiar la construcción y la adquisición de vivienda, para lo cual emitirán títulos respaldados con créditos hipotecarios y sus garantías, con derechos sobre los mismos y sus respectivas garantías, o con créditos hipotecarios futuros y sus garantías en desarrollo de contratos de compraventa de créditos hipotecarios futuros, los cuales podrán ser colocados en Colombia o en el exterior.

3. Originar, estructurar y administrar procesos de titularización respaldados con bonos y títulos hipotecarios para lo cual podrá recibir dichas especies de títulos a cualquier título.

4. Prestar servicios para el desarrollo de procesos de movilización de activos hipotecarios incluyendo asesoría para la estructuración, emisión y colocación de bonos y títulos hipotecarios, la administración de universalidades de activos hipotecarios derivados de procesos de emisión de bonos hipotecarios, la administración de procesos de titularización de activos hipotecarios en Colombia o en el exterior y el desarrollo de operaciones de titularización de flujos derivados de contratos de leasing habitacional.

5. Avalar, garantizar y en general suministrar coberturas en procesos de movilización de activos hipotecarios originados en Colombia o en el exterior, incluyendo las titularizaciones en que actúe como originador o emisor.

6. Realizar actos de comercio sobre cartera, títulos y bonos hipotecarios, incluyendo sus derechos y garantías, siempre y cuando guarden relación con el objeto social exclusivo previsto para las sociedades titularizadoras.

7. Participar en el capital de compañías nacionales o extranjeras que se encuentren facultadas para la movilización de activos hipotecarios.

8. Emitir títulos de deuda respaldados con su propio patrimonio.

9. Obtener créditos, garantías o avales.

10. Administrar su tesorería y realizar las operaciones pertinentes para tal fin.

11. Celebrar los contratos conexos o complementarios que resulten necesarios para el cumplimiento de las operaciones autorizadas”.

**ART. 3º—Capital mínimo de las sociedades titularizadoras.** Las sociedades titularizadoras de objeto exclusivo, cuya actividad principal consista en estructurar, administrar y emitir títulos, en los términos previstos en los artículos 12 y 14 de la Ley 546 de 1999, deberán acreditar ante la Superintendencia Financiera de Colombia un capital mínimo de por lo menos cincuenta y nueve mil novecientos veintinueve millones de pesos (\$59.929.000.000), para efectos de obtener la autorización de la oferta pública de los valores que se emitan en desarrollo de procesos de titularización hipotecaria. El monto del capital mínimo mencionado se establecerá como

resultado de la sumatoria de las siguientes cuentas patrimoniales: capital suscrito y pagado, reservas, superávit por prima en colocación de acciones, utilidades no distribuidas de ejercicios anteriores, revalorización del patrimonio y bonos obligatoriamente convertibles en acciones. Para efectos del cálculo del capital mínimo se deducirán las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores.

**PAR.—**El capital mínimo de las sociedades titularizadoras se ajustará a partir del primero (1º) de enero de cada año en forma automática en el mismo sentido y porcentaje en que varíe el índice de precios al consumidor que suministre el DANE del año inmediatamente anterior. El valor resultante se aproximará al múltiplo en millones de pesos inmediatamente superior.

**ART. 4º—**Modifícase el artículo 2º del Decreto 1787 de 2004, el cual quedará así:

**“ART. 2º—Modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar.** Se entiende por operación de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, el contrato de leasing financiero mediante el cual una entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar, a cambio del pago de un canon periódico; durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor.

En los términos del artículo 4º de la Ley 546 de 1999 las operaciones y contratos de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar son un mecanismo del sistema especializado de financiación de vivienda de largo plazo en desarrollo de lo cual, les serán aplicables las reglas previstas en los artículos 11, 12, 13, y 17 numerales 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10 y parágrafo de la Ley 546 de 1999, los literales b) y c) del artículo 1º del Decreto 145 de 2000 y lo previsto en el presente decreto”.

**ART. 5º—**Modifícase el artículo 6º del Decreto 1787 de 2004, el cual quedará así:

**“ART. 6º—Cánones extraordinarios.** Al inicio o en cualquier momento durante la ejecución del

contrato de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, se podrán realizar pagos extraordinarios. Los cánones extraordinarios se reflejarán en el contrato de leasing habitacional de la siguiente forma, a elección del locatario:

- a) Un menor valor de los cánones;
- b) Una reducción del plazo del contrato;
- c) Un menor valor de la opción de adquisición.

PAR.—Los abonos que se realicen a los contratos de leasing habitacional destinados a la adquisición de vivienda familiar, con el producto de los retiros parciales del auxilio de cesantías de los trabajadores individualmente considerados o sus cónyuges o compañeros permanentes en los términos de la legislación vigente, podrán considerarse como cánones extraordinarios en los términos del presente artículo”.

ART. 6º—Modificase el artículo 8º del Decreto 1787 de 2004, el cual quedará así:

“ART. 8º—**Propiedad del inmueble.** El bien inmueble entregado en leasing habitacional deberá ser de propiedad de la entidad autorizada durante el término del contrato, derecho de dominio que se transferirá cuando el locatario ejerza la opción de adquisición, pague su valor y se cumplan las normas aplicables sobre tradición de la propiedad. Lo anterior, sin perjuicio de que varias entidades autorizadas entreguen en leasing conjuntamente inmuebles de propiedad común mediante la modalidad de leasing habitacional sindicado.

En todo caso las entidades autorizadas podrán transferir a sociedades titularizadoras o a sociedades fiduciarias los bienes inmuebles objeto de contratos de leasing habitacional, cuando dicha transferencia tenga por objeto el desarrollo de procesos de titularización de flujos derivados de dichos contratos a partir de universalidades o patrimonios autónomos, respectivamente”.

ART. 7º—Modificase el artículo 14 del Decreto 1787 de 2004, el cual quedará así:

“ART. 14.—**Titularización de contratos de leasing habitacional.** Las entidades autorizadas para realizar contratos de leasing habitacional, las

sociedades titularizadoras y las sociedades fiduciarias en su calidad de administradoras de patrimonios autónomos, podrán obrar como originadoras o emisoras, según sea el caso, de títulos representativos de flujos derivados de contratos de leasing habitacional, los cuales para todos los efectos tendrán la condición de títulos hipotecarios. Las condiciones, características y requisitos para la emisión de este tipo de títulos se sujetarán a lo establecido en el artículo 12 de la Ley 546 de 1999, en el artículo 68 de la Ley 964 de 2005, en la Resolución 775 de 2001 de la Superintendencia de Valores y en las demás normas aplicables a la emisión y colocación de títulos hipotecarios para la financiación de vivienda derivados de procesos de titularización de activos hipotecarios”.

ART. 8º—Modificase el artículo 1º del Decreto 145 de 2000 el cual quedará así:

“ART. 1º—**Condiciones de los créditos.** Para efectos del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 17 y demás normas concordantes de la Ley 546 de 1999, los créditos de vivienda individual a largo plazo, entendidos como aquellos otorgados por los establecimientos de crédito a personas naturales para financiar la adquisición de vivienda nueva o usada, la reparación, remodelación, subdivisión o mejoramiento de vivienda usada, o la construcción de vivienda propia, deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

a) **Monto del crédito.** Podrá financiarse hasta el setenta por ciento (70%) del valor del inmueble. Dicho valor será el precio de compra o el de un avalúo practicado dentro de los seis (6) meses anteriores al otorgamiento del crédito.

En los créditos destinados a la financiación de vivienda de interés social podrá financiarse hasta el ochenta por ciento (80%) del valor del inmueble;

b) **Límite para la primera cuota.** La primera cuota del crédito no podrá representar más del treinta por ciento (30%) de los ingresos familiares.

Los ingresos familiares están constituidos por los recursos que puedan acreditar los solicitantes del crédito, siempre que exista entre ellos relación de parentesco o se trate de cónyuges o compañeros permanentes. Tratándose de parientes deberán serlo hasta el segundo grado

de consanguinidad, primero de afinidad y único civil;

c) **Seguros.** Los inmuebles financiados deberán estar asegurados contra los riesgos de incendio y terremoto”.

ART. 9º—Adiciónase el artículo 31 del Decreto 1453 de 1998, con el siguiente literal:

“f) Operación de leasing habitacional destinada a la financiación de la vivienda familiar del trabajador”.

ART. 10.—**Vigencia y derogatorias.** El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación, modifica los artículos 2º y 3º del Decreto 1719 de 2001; 2º, 6º, 8º y 14 del Decreto 1787 de 2004; 1º del Decreto 145 de 2000; adiciona un literal f) al artículo 31 del Decreto 1453 de 1998 y deroga la Resolución 117 de 2001 de la Superintendencia de Valores.

## [§ 357] Decreto 1142 de 2009

ART. 1º—**Modificado. D. 2731/2009. Modificado. D. 2497/2010. Garantía de créditos destinados al mejoramiento de vivienda.** El Banco de la República en su calidad de administrador de los recursos del Fondo de Reserva para la Estabilización de Cartera Hipotecaria - FRECH transferirá al Fondo Nacional de Garantías, con cargo a los recursos del FRECH, doce mil quinientos millones de pesos (\$12.500.000.000), para que garantice créditos otorgados por establecimientos de crédito dirigidos a financiar el mejoramiento de vivienda en los términos del presente Decreto. Para tal efecto, el Banco de la República como administrador del FRECH transferirá los mencionados recursos al Fondo Nacional de Garantías de conformidad con las instrucciones que imparta el Viceministerio Técnico del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

La ejecución del programa se hará de acuerdo con las políticas generales que para el efecto defina la Junta Directiva del Fondo Nacional de Garantías

ART. 2º—**Condiciones de los créditos garantizados.** Los créditos individuales de vivienda objeto de la presente garantía, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La destinación del crédito será exclusivamente el mejoramiento de unidades habitacionales, rurales o urbanas.

b) El monto del crédito no podrá superar la suma de treinta millones de pesos (\$30.000.000.00) al momento de su desembolso.

c) Los créditos a que se refiere esta disposición podrán estar cubiertos por garantías diferentes a las hipotecarias.

d) Para el pago de las obligaciones contraídas podrá utilizarse el sistema de descuento por nómina por parte del empleador (libranza), en cuyo caso podrá accederse a una cobertura del 70% del saldo del crédito.

Para tal efecto, el empleador está obligado a descontar por nómina y a girar mensualmente los recursos correspondientes a la entidad respectiva.

Respecto de aquellos créditos que tengan una modalidad de pago diferente de la libranza, la garantía a otorgarse será equivalente al 50% del saldo del crédito.

e) **Adicionado. D. 2497/2010, art. 2º.** Las garantías previstas en el presente decreto se aplicarán por una sola vez, a un crédito de mejoramiento de vivienda por sujeto de crédito en calidad de deudor principal o solidario. En ningún caso, una misma persona podrá tener más de un crédito objeto de la garantía del presente programa.

f) **Adicionado. D. 2497/2010, art. 2º.** Serán objeto de garantía los créditos destinados al mejoramiento de vivienda que hayan sido

otorgados a partir del 1º de abril de 2009 y hasta el agotamiento de los recursos destinados para este programa”.

PAR. 1º—El Fondo Nacional de Garantías definirá mediante resolución a los establecimientos de crédito dispuestos a colocar créditos de manera directa o por intermedio de otras entidades especializadas, los controles que permitan verificar claramente las condiciones de acceso a la garantía, así como la correcta destinación de los recursos desembolsados con tal propósito.

PAR. 2º—La Junta Directiva del Fondo Nacional de Garantías establecerá los términos y

condiciones de las garantías de que trata el presente decreto.

ART. 3º—**Direccionamiento del crédito cubierto por la garantía.** La utilización de los recursos de crédito otorgados con la garantía contemplada en el presente decreto en propósitos distintos del mejoramiento de vivienda, conllevará la terminación inmediata de la garantía, así como las consecuencias previstas en el artículo 311 del Código Penal, sobre “Aplicación fraudulenta de crédito oficialmente regulado.

ART. 4º—**Vigencia.** El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

## [§ 358] Decreto 1143 de 2009

ART. 1º—**Cobertura para créditos individuales de vivienda.** Autorízase al Banco de la República, en su calidad de administrador del FRECH para ofrecer con recursos de este fondo una cobertura condicionada que facilite la financiación de vivienda. Dicha cobertura consiste en una permuta financiera calculada sobre la tasa de interés pactada en créditos nuevos otorgados por establecimientos de crédito a deudores individuales de crédito hipotecario de vivienda nueva que cumplan las condiciones que se establecen en el presente decreto y, en todo caso, únicamente durante los primeros siete (7) años de vida del crédito.

Los deudores individuales de crédito hipotecario de vivienda nueva que opten por la cobertura prevista en el presente decreto, deberán manifestar por escrito al establecimiento de crédito su intención de recibirla, con un señalamiento expreso de conocer los términos de su otorgamiento y pérdida. La vigencia de dicha cobertura estará condicionada a que en los primeros siete (7) años de vida del crédito no se incurra en mora por más de tres (3) meses consecutivos.

En este evento, es decir de presentarse una mora en la atención de un crédito beneficiario de la cobertura por más de tres (3) meses

consecutivos, el beneficio de la cobertura se perderá definitivamente.

No obstante, el tratamiento en caso de retraso o mora inferiores al término señalado en precedencia será objeto de instrucción por parte del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, como parte del procedimiento de acceso y vigencia de la cobertura.

PAR.—Dentro de los diez (10) días siguientes a la publicación del presente decreto, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público impartirá las instrucciones al Banco de la República, en su calidad de administrador del FRECH, relativas al procedimiento que deben cumplir los deudores individuales de vivienda que soliciten la cobertura y la forma como los establecimientos de crédito certificarán el cumplimiento de la condición a cargo de los deudores referida al pago oportuno, así como los demás aspectos procedimentales derivados de la aplicación del presente decreto.

En todo caso, el Banco de la República, en su calidad de administrador del FRECH, podrá contratar con un tercero la operación del esquema de cobertura previsto en el presente decreto, con cargo a los recursos del FRECH.

ART. 2º—**Condiciones generales para acceder a la cobertura.** Deberán cumplirse las siguientes condiciones:

1. Se aplicará únicamente a un crédito individual de vivienda nueva por sujeto de crédito, siempre que sea otorgado por los establecimientos de crédito:

a) **Modificado. D. 1729/2009. Modificado. D. 1176/2010, art. 1º.** Créditos que no hayan sido desembolsados a la fecha de publicación del presente decreto, pero que se desembolsen antes del 31 de diciembre de 2011 o hasta el agotamiento del número de cupos establecidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y que cumplan las demás condiciones previstas en este artículo.

b) **Modificado. D. 1729/2009. Modificado. D. 1176/2010, art. 1º.** Créditos aprobados con posterioridad a la fecha de publicación del presente decreto, que se desembolsen antes del 31 de diciembre de 2011 o hasta el agotamiento del número de cupos establecidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y que cumplan las demás condiciones contempladas en este artículo.

c) La subrogación de un crédito objeto de la cobertura descrita en el presente decreto, genera la pérdida de la misma.

2. Los recursos de los créditos de que trata el presente decreto deberán destinarse exclusivamente para financiar la construcción de vivienda propia, o la compra de vivienda nueva.

3. La cobertura operará de acuerdo con la siguiente graduación, según los valores de la respectiva vivienda:

1. Vivienda cuyo valor de venta o comercial, de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito sea de hasta ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos mensuales legales vigentes (smmlv); la entidad otorgante del crédito se compromete a entregar al FRECH el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito, convertida a su equivalente mensual de cinco (5) puntos porcentuales, líquidos sobre el saldo remanente del crédito, a su vez convertido en pesos cuando se encuentre referido a la UVR. Por su parte, el FRECH se compromete a entregar el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito, convertida a su equivalente en pesos cuando ésta se encuentre referida a la UVR, liquidada sobre el saldo

remanente del crédito, a su vez convertido en pesos cuando se encuentre a la UVR.

Durante la vigencia de la cobertura el deudor pagará mensualmente el equivalente mensual de la tasa de interés pactada, convertida a su equivalente en pesos cuando ésta se encuentre referida a la UVR, menos el equivalente mensual de cinco (5) puntos porcentuales, liquidada sobre el saldo remanente del crédito, a su vez convertido en pesos cuando se encuentre referido a la UVR.

2. Vivienda cuyo valor de venta o comercial, de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito, sea mayor a ciento treinta y cinco (135) SMMLV y hasta doscientos treinta y cinco (235) SMMLV: La entidad otorgante del crédito se compromete a entregar al FRECH el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito, convertida a su equivalente en pesos cuando ésta se encuentre referida a la UVR, menos el equivalente mensual de cuatro (4) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito, a su vez convertido en pesos cuando se encuentre referido a la UVR. Por su parte, el FRECH se compromete a entregar el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito, convertida a su equivalente en pesos cuando ésta se encuentre referida a la UVR, liquidada sobre el saldo remanente del crédito, a su vez convertido en pesos cuando se encuentre referido a la UVR.

Durante la vigencia de la cobertura el deudor pagará mensualmente el equivalente mensual de la tasa de interés pactada, convertida a su equivalente en pesos cuando ésta se encuentre referida a la UVR, menos el equivalente mensual de cuatro (4) puntos porcentuales, liquidada sobre el saldo remanente del crédito, a su vez convertido en pesos cuando se encuentre referido a la UVR.

3. Vivienda cuyo valor de venta o comercial, de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito, sea mayor a doscientos treinta y cinco (235) SMMLV y hasta trescientos treinta y cinco (335) SMMLV: La entidad otorgante del crédito se compromete a entregar al FRECH el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito, convertida a su equivalente en pesos cuando ésta se encuentre referida a la UVR, menos el equivalente mensual de tres (3) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito, a su vez convertido en



pesos cuando se encuentre referido a la UVR. Por su parte, el FRECH se compromete a entregar el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito, convertida a su equivalente en pesos cuando ésta se encuentre referida a la UVR, liquidada sobre el saldo remanente del crédito, a su vez convertido en pesos cuando se encuentre referido a la UVR.

Durante la vigencia de la cobertura el deudor pagará mensualmente el equivalente mensual de la tasa de interés pactada, convertida a su equivalente en pesos cuando ésta se encuentre referida a la UVR, menos el equivalente mensual de tres (3) puntos porcentuales, liquidada sobre el saldo remanente del crédito, a su vez convertido en pesos cuando se encuentre referido a la UVR.

PAR. 1º—El pago producto de la permuta descrita en los numerales anteriores se hará por el monto neto de las obligaciones generadas mes a mes.

PAR. 2º—Los locatarios en contratos nuevos de leasing habitacional podrán optar por la cobertura aquí prevista, la cual se aplicará sobre el valor del canon mensual y sólo en el evento en el que efectivamente se ejerza la opción de compra por parte del locatario. En caso contrario, es decir, de no ejercer la mencionada opción, deberá restituirse el valor de la cobertura de la que fue beneficiario. Estos contratos de leasing habitacional deberán cumplir con los mismos requisitos previstos para los créditos e individuales de vivienda de que trata el presente decreto.

PAR. 3º—Dado que la cobertura prevista está dirigida a los nuevos deudores individuales de crédito de vivienda, en los procesos de titularización, cesión, venta o enajenación de cualquier especie de la cartera por parte de la entidad financiera, el mismo se mantendrá vigente.

PAR. 4º—**Adicionado. D. 1729/2009, art. 2º.** El Ministerio de Hacienda y Crédito Público al establecer las condiciones de cumplimiento de las obligaciones a cargo de las partes intervinientes en el mecanismo de la cobertura, podrá señalar eventos de terminación anticipada de los beneficios de la cobertura para los deudores así como la imposibilidad de presentar las cuentas de cobro para los establecimientos de crédito en caso de tramitación indebida y/o inoportuna de las mismas o de sus soportes, en cuyo no se verá afectado el derecho del deudor.

ART. 3º—**Monto de los recursos del FRECH destinados a la cobertura.** Dentro de los diez (10) días siguientes a la publicación del presente decreto, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público definirá el número máximo de créditos, definidos por las categorías antes referidas, que accederían a la cobertura aquí señalada.

ART. 4º—**Vigencia.** El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

## [§ 359] Decreto 2190 de 2009

ART. 1º—**Objeto.** El presente decreto tiene por objeto reglamentar el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas, conforme a lo dispuesto en las leyes 49 de 1990, 3ª de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002, 1114 de 2006 y 1151 de 2007. Se aplica a entidades que administren recursos del Presupuesto Nacional o recursos parafiscales con destino al subsidio anteriormente mencionado.

ART. 2º—**Definiciones.** Para los efectos del presente decreto se adoptan las siguientes definiciones:

2.1. **Vivienda de Interés Social (VIS).** Es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smml).

2.2. **Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP).** Es aquella vivienda de interés social cuyo

valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlm).

**2.3. Subsidio Familiar de Vivienda.** El Subsidio Familiar de Vivienda de que trata este Decreto es un aporte estatal en dinero, que se otorga por una sola vez al beneficiario, sin cargo de restitución, que constituye un complemento del ahorro y/o los recursos que le permitan adquirir, construir en sitio propio, o mejorar una vivienda de interés social.

**2.4. Hogar objeto del Subsidio Familiar de Vivienda.** Se entiende por hogar el conformado por los cónyuges, las uniones maritales de hecho, incluyendo las parejas del mismo sexo, y/o el grupo de personas unidas por vínculos de parentesco hasta tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil, que compartan un mismo espacio habitacional.

**2.5. Plan de Vivienda.** Es el conjunto de cinco (5) o más soluciones de vivienda de interés social subsidiable, dentro de las modalidades de vivienda nueva, construcción en sitio propio, mejoramiento y mejoramiento para vivienda saludable, desarrollados por oferentes que cumplan con las normas legales vigentes para la construcción y enajenación de viviendas.

En los casos de construcción en sitio propio y mejoramiento, las soluciones pueden ser nucleadas o dispersas, objeto de una o varias licencias de construcción.

Cuando la disponibilidad de recursos del Presupuesto Nacional para la asignación en cada departamento o los recursos del Fovis de la Caja de Compensación Familiar, sea menor al equivalente a cinco (5) subsidios familiares de vivienda, no se tendrá en cuenta el límite en el número de viviendas aquí establecido. También se podrán aceptar planes de vivienda menores a cinco (5) soluciones de vivienda cuando el oferente o constructor demuestre que ejecutó un proyecto de vivienda sin aplicación del subsidio familiar de vivienda otorgado por el Gobierno Nacional y a la fecha no cuenta con este número de viviendas disponibles.

**2.6. Soluciones de vivienda.** Se entiende por solución de vivienda el conjunto de operaciones que permite a un hogar disponer de habitación en condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de estructura, o iniciar el proceso para obtenerlas en el futuro. El Subsidio Familiar de Vivienda de

Interés Social de que trata este decreto se podrá aplicar en las siguientes soluciones de vivienda:

**2.6.1. Adquisición de vivienda nueva.** Es la modalidad en la cual el beneficiario de un subsidio familiar adquiere una vivienda en el mercado dentro de los planes elegibles conforme a los requisitos y procedimientos establecidos en el presente decreto, mediante acto jurídico traslativo del dominio y su posterior inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente.

Deberán contemplar como mínimo, además del lote urbanizado, una edificación conformada por un espacio múltiple, cocina con mesón y lavaplatos, lavadero, baño con sanitario, lavamanos, ducha y como mínimo una alcoba; adicionalmente, podrán posibilitar el desarrollo posterior de la vivienda para incorporar dos espacios independientes para alcobas. En las viviendas unifamiliares se incluirá el cerramiento de las mismas.

También se considerará como adquisición de vivienda nueva:

a) El proceso por el cual se construye una vivienda con recursos del Subsidio Familiar, mediante la participación activa de la comunidad representada en sistemas de autoconstrucción o autogestión que determinarán la adquisición final de la propiedad de la vivienda por parte de los hogares beneficiarios del subsidio.

b) El proceso para el otorgamiento de Subsidios Familiares de Vivienda de Interés Social, para hogares que se postulan a proyectos de vivienda de interés social prioritario, desarrollados en lotes de propiedad de entidades territoriales o de privados, con convenio de asociación o patrimonio autónomo legalmente constituido con el municipio para la ejecución de este tipo de proyectos, ubicados en municipios de categoría 1, 2 y especial, en aquellos que hagan parte del área metropolitana, o en los de propiedad de la Nación ubicados en cualquier municipio. Estos proyectos de vivienda deben tener asegurada la financiación de la totalidad de las obras de urbanismo y deben estar conformados como mínimo, por doscientas (200) unidades habitacionales nucleadas o dispersas.

**2.6.2. Adquisición de vivienda usada.** Es la modalidad que permite al hogar adquirir una vivienda usada, entendiéndose por esta:

2.6.2.1. Aquella cuyo primer acto traslativo del dominio se perfeccionó e inscribió a partir del año 1997, por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente, al folio de matrícula inmobiliaria de la vivienda del caso.

2.6.2.2. Aquella cuyo folio de matrícula inmobiliaria fue creado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente, con tres o más años de anterioridad a la fecha de giro del subsidio de que trata este decreto y hasta el año de 1997 inclusive, en el que no existe inscripción alguna de actos traslativos del dominio por parte del primer titular de este durante dicho período.

2.6.2.3. Aquella vivienda que no encontrándose dentro de las situaciones previstas en los numerales 2.6.2.1 y 2.6.2.2 anteriores, vaya a ser adquirida con recursos provenientes de ahorro programado contractual y evaluación crediticia favorable, vinculados a una misma entidad, siempre que la vivienda se constituya en la garantía hipotecaria admisible para el otorgamiento del crédito por parte de la entidad evaluadora.

**2.6.3. Construcción en sitio propio.** Modalidad en la cual el beneficiario del subsidio accede a una vivienda de interés social, mediante la edificación de la misma en un lote de su propiedad que puede ser un lote de terreno, una terraza o una cubierta de losa. En todo caso, el lote deberá estar ubicado en un desarrollo legal o legalizado, y su título de propiedad inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a nombre de uno cualquiera de los miembros del hogar postulante.

Las viviendas nuevas resultantes de proyectos de redensificación, renovación o redesarrollo urbano, se asimilarán a proyectos de construcción en sitio propio.

Para acceder a los recursos del subsidio familiar de vivienda con cargo a los recursos del presupuesto nacional, los esquemas de construcción en sitio propio deben resultar en una vivienda cuyo valor sea inferior o igual al precio máximo de la vivienda de interés social prioritario.

Esta modalidad de subsidio también podrá otorgarse a hogares que se postulan a proyectos de vivienda de interés social prioritario, desarrollados en lotes urbanizados de propiedad de las entidades territoriales, siempre que tales lotes hayan sido previamente otorgados a título de subsidio en especie por la entidad territorial o

la entidad facultada para otorgar el subsidio en especie dentro del respectivo territorio. En este caso, el proyecto debe tener asegurada la financiación de la totalidad de la construcción de las viviendas y debe estar conformado como mínimo por doscientas (200) unidades habitacionales nucleadas.

**2.6.4. Modificado. D. 3670/2009, art. 1º. Mejoramiento de vivienda.** Proceso por el cual el beneficiario del subsidio supera una o varias de las carencias básicas de una vivienda perteneciente a un desarrollo legal o legalizado, o a una edificación, en aspectos tales como, su estructura principal, cimientos, muros o cubiertas, carencia o vetustez de redes eléctricas o de acueducto, y cuyo desarrollo exige la consecución de permisos o licencias previos ante las autoridades competentes. En este caso, el título de propiedad de la vivienda a mejorar debe estar inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a nombre de uno cualquiera de los miembros del hogar postulante, quienes deben habitar en la vivienda. En aquellos casos en que la totalidad de la vivienda se encuentre construida en materiales provisionales, se considerará objeto de un programa de construcción en sitio propio.

Esta modalidad de subsidio también podrá beneficiar a ocupantes de bienes fiscales que cumplan con las condiciones establecidas en el artículo 2º de la Ley 1001 de 2005, o a quienes demuestren posesión regular de un inmueble al menos con tres (3) años de anticipación a la fecha de postulación. El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial establecerá las condiciones requeridas para que las personas en estas condiciones accedan al subsidio de mejoramiento de vivienda, garantizando la publicidad del procedimiento de asignación.

**2.6.5. Modificado. D. 3670/2009, art. 2º. Mejoramiento para vivienda saludable.** El subsidio familiar de vivienda en la modalidad de mejoramiento para vivienda saludable tiene por objeto mejorar las condiciones básicas de salud de los hogares más vulnerables, a través de reparaciones o mejoras locativas que no requieren la obtención de permisos o licencias por las autoridades competentes. Estas reparaciones o mejoras locativas están asociadas, prioritariamente, a la habilitación o instalación de baños, lavaderos, cocinas, redes hidráulicas y sanitarias, cubiertas, y otras condiciones relacionadas con el saneamiento y

mejoramiento de fachadas de una vivienda de interés social prioritario, con el objeto de alcanzar progresivamente las condiciones de una vivienda saludable.

El mismo oferente podrá presentar uno o varios planes de vivienda saludable, los cuales deben estar conformados de la siguiente manera:

1. Cuando se trate de municipios de categoría 2, 3, 4, 5 y 6 según la Ley 617 de 2000, por al menos treinta (30) unidades habitacionales nucleadas o dispersas al interior del perímetro urbano del municipio.

2. Cuando se trate de municipios de categoría 1 y especial según la Ley 617 de 2000, por al menos treinta (30) unidades habitacionales nucleadas o dispersas al interior de una misma urbanización o barrio.

El valor del subsidio de mejoramiento para vivienda saludable podrá estar representado, en todo o en parte, en materiales de construcción ofertados por el proveedor seleccionado por el operador del banco de materiales, de conformidad con los procedimientos establecidos por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, quien también establecerá, mediante resolución, los mecanismos de acceso a esta modalidad de subsidio, las condiciones de los ocupantes y poseedores para acceder a este, y el procedimiento para la movilización de los recursos.

**2.7. Modificado. D. 3670/2009, art. 3º. Oferentes de soluciones de vivienda.** Es la persona natural o jurídica, patrimonio autónomo cuyo vocero es una sociedad fiduciaria o la entidad territorial, que puede construir o no directamente la solución de vivienda, y que está legalmente habilitado para establecer el vínculo jurídico directo con los hogares beneficiarios del subsidio familiar, que se concreta en las soluciones para adquisición, construcción en sitio propio y mejoramiento de vivienda. Los oferentes de los proyectos de mejoramiento para vivienda saludable solo podrán ser entidades territoriales de orden departamental o municipal.

Las labores de formulación, promoción o gestión de los planes o programas bajo cualquier de las soluciones de vivienda aquí indicadas podrán ser desarrolladas directamente por el oferente, o por terceros que desempeñen el rol de operadores o gestores de la solución del caso.

**2.8. Elegibilidad.** La elegibilidad es la manifestación formal mediante la cual, y según la

documentación aportada por el oferente, la entidad evaluadora emite concepto favorable de viabilidad a los planes de soluciones de vivienda a los cuales los beneficiarios aplicarán el subsidio familiar de vivienda. La elegibilidad se emitirá previa verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos en las normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo-resistencia, entre otras, en lo establecido en el presente decreto y en las demás normas que para el efecto establezca el Gobierno Nacional.

**2.9. Esfuerzo territorial.** Es el conjunto de actividades que desarrollan los departamentos y/o los Municipios o Distritos ubicados en cada uno de estos, soportadas en esquemas concertados para la gestión y ejecución de soluciones de vivienda ubicadas en sus territorios y a las cuales los beneficiarios aplicarán el subsidio familiar de vivienda. Dichas actividades suponen la intervención directa de las citadas entidades territoriales, cuando menos en la gestión y promoción de las soluciones, en el aporte de recursos complementarios en dinero o en especie, o en la estructuración y participación decisoria en los mecanismos de seguimiento y control que garanticen la ejecución del proyecto y la adecuada utilización de los subsidios familiares de vivienda.

**2.10. Concurso de esfuerzo territorial nacional.** Es el proceso en virtud del cual los hogares vinculados al Sisbén se postulan para la asignación de recursos del subsidio familiar, destinados a una solución de vivienda ubicada en planes de vivienda de interés social de los municipios del país calificados en categorías Especial, 1 y 2, en macroproyectos ubicados en cualquier municipio del país independientemente de su categoría, y en planes presentados para construcción, mejoramiento o reparación de viviendas afectadas por desastres naturales o calamidades públicas debidamente declaradas para municipios de cualquier categoría. Dichos planes competirán nacionalmente por los recursos destinados a este concurso.

**2.11. Concurso de esfuerzo territorial departamental.** Es el proceso en virtud del cual los hogares vinculados al Sisbén se postulan para la asignación de recursos del Subsidio Familiar, destinados a una solución de vivienda ubicada en cualquiera de los planes de vivienda de interés social de los municipios calificados en categorías 3, 4, 5 y 6. Dichos planes competirán entre sí por

los recursos destinados a cada departamento para este concurso.

**2.12. Bolsa para postulaciones de ahorro programado contractual con evaluación crediticia favorable.** Es el proceso en virtud del cual los hogares vinculados al Sisbén de todos los municipios del país, independientemente de la categoría que les corresponda según la ley, que acrediten la existencia de ahorro programado contractual con evaluación crediticia favorable previa, en una misma entidad otorgante de crédito, compiten departamentalmente entre sí para la asignación de subsidios de vivienda de interés social.

**2.13. Banco de proyectos habitacionales.** Es el registro de los proyectos presentados por los oferentes a las entidades que declaren la elegibilidad de los planes de soluciones de vivienda de municipios, departamentos, y demás entidades territoriales participantes en el Sistema de Subsidio Nacional de Vivienda de Interés Social, o por sus gestores u operadores, como candidatos a concursar por los recursos destinados a los denominados “Concurso de Esfuerzo Territorial Nacional” y “Concurso de Esfuerzo Territorial Departamental”. Estos planes, una vez evaluados y calificados por la entidad evaluadora, según corresponda, conforme a lo expresado en el presente decreto, serán utilizados en el proceso de definición de cupos y asignación de los subsidios por parte del Fondo Nacional de Vivienda en el momento en que existieren recursos del Presupuesto Nacional destinados para tales concursos.

**2.14. Lote urbanizado.** Se entiende por lote o terreno urbanizado, para cualquier modalidad de solución de vivienda, aquel que cuenta con las acometidas domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía, vías de acceso y espacios públicos conforme a la normatividad urbanística de cada municipio.

**2.15. Postulación.** Es la solicitud individual por parte de un hogar, suscrita por todos los miembros mayores de edad, con el objeto de acceder a un subsidio familiar de vivienda en cualquiera de las modalidades definidas en la ley o en el presente decreto.

**2.16. Recursos complementarios al subsidio para la adquisición de vivienda.** Son los recursos con que cuenta el hogar postulante, que sumados al subsidio permiten al hogar el cierre financiero para acceder a una solución de

vivienda en cualquiera de sus modalidades. Estos recursos pueden estar representados en ahorro de los postulantes en cualquiera de las modalidades establecidas en el presente decreto, en crédito aprobado por los otorgantes de crédito o por los aportes económicos solidarios de los hogares representados en dinero y/o en trabajo comunitario, cuando a ello hubiere lugar; también podrán estar representados en aportes efectuados por entidades del orden departamental o municipal, o en donaciones efectuadas por organizaciones no gubernamentales y por entidades nacionales o internacionales y cualquier otro mecanismo que le permita complementar los recursos necesarios para acceder a la vivienda.

**2.17. Otorgantes de crédito.** Para efectos de la asignación de subsidios entre los postulantes seleccionados según el procedimiento que se establece en este decreto, se considerarán aceptables las cartas de aprobación de crédito complementario expedidas por los establecimientos de crédito, las cooperativas de ahorro y crédito, las cooperativas multiactivas e integrales con sección de ahorro y crédito, las Cajas de Compensación Familiar, los Fondos Mutuos de Inversión, los Fondos de Empleados y el Fondo Nacional de Ahorro.

No obstante lo anterior, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial podrá determinar como aceptables las cartas de aprobación de crédito complementario emitidas por entidades distintas a las señaladas en el inciso anterior, o establecer distintos esquemas de financiación para que los hogares postulantes preseleccionados acrediten la existencia del crédito complementario requerido para la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social.

En todo caso, sólo podrán otorgar crédito para vivienda de interés social, las instituciones sometidas al control, vigilancia e intervención del Estado.

**2.18. Carta de aprobación.** Se entiende por carta de aprobación de crédito complementario, para los efectos de este Decreto, la comunicación formal emitida por los otorgantes de crédito en la que se refleja el resultado favorable del análisis de riesgo crediticio del solicitante o solicitantes, como mínimo, en aquellos aspectos atinentes a su capacidad de endeudamiento, nivel de endeudamiento actual, comportamiento crediticio,

hábitos de pago y confirmación de referencias. Dicho documento adicionalmente deberá contener la información de los solicitantes y las características y condiciones de la operación considerada y sólo podrá ser emitido por instituciones sometidas al control, vigilancia e intervención del Estado.

**2.19. Organizaciones populares de vivienda.** Son aquellas que han sido constituidas y reconocidas como entidades sin ánimo de lucro y tengan por objeto el desarrollo de programas de vivienda para sus afiliados, por sistemas de autogestión o participación comunitaria. Sus afiliados o asociados participan directamente, mediante aportes en dinero y trabajo comunitario, o en cualquiera de estas dos modalidades.

Se entiende por sistemas de autogestión o participación comunitaria, aquellos en los cuales el plan de construcción, adecuación o mejoramiento, se desarrolla con la participación de todos los afiliados administrativa, técnica y financieramente. Estos sistemas pueden configurarse bajo las modalidades de autoconstrucción o construcción delegada.

**ART. 3º—Cobertura.** El Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social de que trata este decreto tiene cobertura nacional y se aplica en todas las zonas definidas como suelo urbano en los planes de ordenamiento territorial.

**ART. 4º—Postulantes.** Son los hogares que carecen de recursos suficientes para adquirir, construir o mejorar una única solución de vivienda de interés social, cuyos ingresos totales mensuales no sean superiores al equivalente a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes, que cumplan con los requisitos que señalan las leyes vigentes y el presente decreto.

Las personas que formen parte de hogares beneficiarios del subsidio podrán postular nuevamente a este, cuando en el futuro conformen un nuevo hogar, siempre y cuando cumplan con las condiciones exigidas para ello. Para el efecto, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial establecerá las condiciones y requisitos para acreditar tal situación.

**PAR. 1º—**Cuando se produzca la disolución de la sociedad conyugal o de la unión marital de hecho, podrá ser parte de un nuevo hogar postulante el cónyuge que no viva en la solución

habitacional en donde se aplicó el subsidio, siempre y cuando a este no se le hayan adjudicado los derechos de propiedad sobre la solución habitacional subsidiada.

**PAR. 2º—**Las personas que soliciten el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social y que una vez verificada la información presentada no cumplan con los requisitos establecidos en el presente decreto, no se considerarán como postulantes.

**PAR. 3º—**Los hogares deberán mantener las condiciones y requisitos para el acceso al subsidio familiar de vivienda desde la postulación hasta su asignación y desembolso. Surtida la postulación no podrá modificarse la conformación del hogar.

**PAR. 4º—**Cuando el hogar esté conformado por miembros mayores y menores de edad y los primeros fallezcan antes del giro o de la legalización del subsidio familiar de vivienda otorgado, podrán suscribirse los actos jurídicos de aplicación del subsidio por el defensor de familia en representación de los menores beneficiarios del subsidio, quien deberá velar por los intereses de estos mientras el juez determina en cabeza de quien estará la curaduría y guarda de los mismos.

**ART. 5º—Entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda de interés social y recursos.** Las entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda de que trata este decreto serán el Fondo Nacional de Vivienda con cargo a los recursos definidos en el Decreto-Ley 555 de 2003, o la entidad que haga sus veces y las Cajas de Compensación Familiar con las contribuciones parafiscales administradas por estas, todo ello de conformidad con lo establecido en las normas vigentes aplicables a la materia.

De conformidad con lo dispuesto por el inciso 2º del artículo 91 de la Ley 388 de 1997, los recursos que destine el Gobierno Nacional para la asignación de los subsidios de vivienda de interés social que se canalizan por conducto del Fondo Nacional de Vivienda se dirigirán prioritariamente a atender las postulaciones de la población con menos recursos, dentro de la cual se encuentran las personas no vinculadas al sistema formal de trabajo.

Las personas afiliadas al sistema formal de trabajo serán atendidas en forma prioritaria por las Cajas de Compensación Familiar, de

conformidad con lo establecido en el artículo 68 de la Ley 49 de 1990, los artículos 63 y 67 de la Ley 633 de 2000 y el artículo 4º de la Ley 1114 de 2006.

En las ciudades y/o departamentos en donde las Cajas de Compensación Familiar no tengan la obligación de constituir Fondos para Vivienda de Interés Social, Fovis, o cuando el cociente de recaudo sea menor o igual al ochenta por ciento (80%), el Fondo Nacional de Vivienda deberá aceptar y tramitar las solicitudes de Subsidio Familiar de Vivienda, para los afiliados a tales Cajas de Compensación Familiar con ingresos familiares hasta de dos (2) salarios mínimos mensuales legales. Los solicitantes de subsidio familiar de vivienda ante el Fondo Nacional de Vivienda deberán acreditar en la respectiva postulación que la condición anteriormente mencionada es predicable de la Caja de Compensación Familiar del caso, mediante certificación emitida por la misma.

Con sujeción a las condiciones establecidas en el presente decreto, las Cajas de Compensación Familiar operarán de manera autónoma con respecto a sus beneficiarios y serán los responsables del montaje y operación de los procesos de postulación, calificación, asignación y pago de los subsidios. Así mismo, serán responsables de suministrar la información relativa a sus postulantes al sistema de información de subsidios.

**ART. 6º—Clasificación de los municipios y distritos.** Para efectos de lo establecido en el presente decreto, los distritos y municipios se clasifican conforme a lo dispuesto en el artículo 2º de la Ley 617 de 2000 que contempla criterios de distribución poblacional e ingresos corrientes de libre destinación. Dicha clasificación comprende una categorización de los municipios bajo las siguientes denominaciones:

- a) Categoría Especial;
- b) Categoría Uno;
- c) Categoría Dos;
- d) Categoría Tres;
- e) Categoría Cuatro;
- f) Categoría Cinco;
- g) Categoría Seis.

**ART. 7º—Destinación del subsidio familiar de vivienda y valor de las viviendas a las cuales puede aplicarse.** Los beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda que se otorguen con cargo a los recursos del Presupuesto Nacional los aplicarán para la adquisición de una vivienda nueva o usada, o a la construcción en sitio propio, mejoramiento de vivienda, o mejoramiento para vivienda saludable, de viviendas de Interés Social Prioritario VIP conforme a su definición en el presente decreto, con excepción de las inversiones que se destinen a macroproyectos de interés social nacional, a programas de subsidio familiar de vivienda urbana en especie y a proyectos de vivienda de interés social en zonas con tratamiento de renovación urbana, de conformidad con lo señalado en el artículo 86 de la Ley 1151 de 2007, caso en el cual los subsidios podrán aplicarse a viviendas cuyo valor no exceda la suma equivalente a ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlmv).

Los beneficiarios de las Cajas de Compensación Familiar podrán aplicar los subsidios otorgados por estas, dentro de los planes elegibles al efecto, para la adquisición de una vivienda nueva, o para construcción en sitio propio, o mejoramiento, siempre que el valor máximo de la Vivienda de Interés Social (VIS) no supere la suma equivalente a ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlmv).

**PAR. 1º—**El valor de la vivienda nueva será el estipulado en los contratos de adquisición, y se presumirá que el mismo incluye tanto el valor de los bienes muebles e inmuebles que presten usos y servicios complementarios o conexos a los mismos tales como parqueaderos, depósitos, buhardillas, terrazas, antejardines o patios, como el correspondiente a contratos de mejoras o acabados suscritos con el oferente o con terceros. El valor consolidado de la vivienda conforme a lo aquí establecido no podrá superar los setenta (70) salarios mínimos legales mensuales vigentes cuando se trate de viviendas adquiridas con Subsidio Familiar de Vivienda otorgado por el Gobierno Nacional, y de ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes cuando se trate de subsidios otorgados por las Cajas de Compensación Familiar, o el subsidio otorgado por el Gobierno

Nacional en macroproyectos de interés social nacional.

PAR. 2º—Para los casos de mejoramiento de vivienda, construcción en sitio propio y mejoramiento para vivienda saludable, se tendrá como valor de la vivienda el que arroje el presupuesto de obra con el correspondiente costo financiero, adicionado, en el caso de construcción en sitio propio, con el valor del terreno o lote, valorado de acuerdo con el respectivo avalúo catastral.

PAR. 3º—Los subsidios de que trata este decreto asignados con anterioridad a la expedición de la Ley 1151 de 2007 y sus normas reglamentarias, aún vigentes y no desembolsados, podrán aplicarse a la adquisición de vivienda nueva, a la construcción en sitio propio o al mejoramiento de la misma bajo las condiciones normativas para las cuales fueron otorgados, esto es, conforme a los tipos de vivienda y precios de las mismas definidos en la Ley 812 de 2003.

PAR. 4º—Los subsidios familiares de vivienda otorgados por el Fondo Nacional de Vivienda en la modalidad de adquisición de vivienda nueva, con cargo a los recursos de la bolsa ordinaria, que a la fecha de expedición del presente decreto se encuentren vigentes y no cobrados y no estén

vinculados a procesos de compraventa de inmuebles a través de la correspondiente promesa de compraventa, podrán ser aplicados dentro de su vigencia para la adquisición de vivienda usada, en el tipo de vivienda al cual se postuló en el respectivo departamento.

ART. 8º—**Valor del Subsidio Familiar de Vivienda Urbano (SFV).** El monto del subsidio familiar de vivienda urbana que otorga el Fondo Nacional de Vivienda con cargo a los recursos del presupuesto nacional que se destinen a los concursos de esfuerzo territorial nacional o departamental, se determinará con base en el puntaje Sisbén vigente del respectivo jefe del hogar postulante. En el caso del subsidio que otorgan las Cajas de Compensación Familiar, con cargo a recursos parafiscales, dicho monto se determina conforme al nivel de ingresos del hogar.

En consecuencia, para las modalidades de adquisición de vivienda nueva y usada, el valor del subsidio que otorgue el Fondo Nacional de Vivienda, y el que concedan las Cajas de Compensación Familiar, corresponderá, como máximo, al valor que se indica en la siguiente tabla:

CCF		FONVIVIENDA				Valor Sfvn Smmlv
Rangos de Ingresos smmlv		Puntaje Sisbén Urbano		Puntaje Sisbén Rural		
		Desde	Hasta	Desde	Hasta	
0	1	0	10,88	0	17,9	22
> 1	1,5	> 10,88	14,81	> 17,9	25,4	21,5
> 1,5	2	> 14,81	18,75	> 25,4	30,6	21
> 2	2,25	> 18,75	20,72	> 30,6	35,4	19



> 2,25	2,5	> 20,72	22,69	> 35,4	41,4	17
> 2,5	2,75	> 22,69	24,66	> 41,4	40,4	15
> 2,75	3	> 24,66	26,63	> 40,4	42,5	13
> 3	3,5	> 26,63	30,56	> 42,5	49,4	9
> 3,5	4	> 30,56	34,5	> 49,4	53,4	4

El monto del subsidio, en la modalidad de adquisición de vivienda nueva, que otorguen las Cajas de Compensación Familiar, podrá ser hasta de veinticinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (25 smmlv) en el caso de planes de vivienda que se desarrollen en áreas de tratamiento de renovación urbana, decretadas como tales por las autoridades municipales competentes.

Para la modalidad de construcción en sitio propio, el monto del subsidio familiar de vivienda urbana que otorga el Fondo Nacional de Vivienda, con cargo a los recursos del Presupuesto Nacional y las Cajas de Compensación Familiar con cargo a los recursos parafiscales, será hasta de dieciocho (18) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

En el caso de mejoramiento de vivienda, el monto será hasta de once y medio salarios mínimos legales mensuales vigentes (11.5 smmlv), y para la modalidad de mejoramiento de vivienda saludable hasta de ocho salarios mínimos legales mensuales vigentes (8 smmlv). Los hogares beneficiarios del subsidio de mejoramiento para vivienda saludable, podrán acceder posteriormente sólo a la diferencia entre el valor de este y el valor máximo del subsidio familiar de vivienda otorgado a través de las modalidades de mejoramiento o construcción en sitio propio, de conformidad con las disposiciones previstas en el presente decreto.

**INC. 6º—Modificado. D. 3670/2009, art. 4º.** En el caso de la denominada “Bolsa para Postulaciones de Ahorro Programado Contractual con Evaluación crediticia favorable”, el monto del subsidio familiar que otorga el Fondo Nacional de Vivienda será, como mínimo, equivalente al 65%

del valor del subsidio familiar de vivienda para adquisición de vivienda nueva que correspondería al hogar conforme al nivel de ingresos de este, definido en la tabla de que trata el presente artículo y certificado por la entidad financiera correspondiente, y hasta por el valor total del mismo subsidio.

PAR. 1º—Los valores del subsidio a los que se refiere la tabla deberán ser actualizados por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, con apoyo del Departamento Nacional de Planeación, en el momento en que la estructura y/o métodos de aplicación del Sisbén sean modificados, según certificación que en tal sentido expida la Dirección de Desarrollo Social del Departamento Nacional de Planeación.

PAR. 2º—El Puntaje Sisbén Rural, aplica para el caso de hogares que cuentan actualmente con puntaje del Sisbén Rural pero que presentan sus postulaciones para un plan de vivienda ubicado en una zona urbana conforme a la normatividad definida en el presente decreto.

PAR. 3º—Si un hogar postulante al subsidio que otorga el Gobierno Nacional, teniendo ingresos inferiores a cuatro salarios mínimos legales mensuales vigentes (4 smmlv), presenta puntaje Sisbén superior a 34.5, el valor del subsidio asignado será de cuatro salarios mínimos mensuales legales vigentes (4 smmlv), siempre y cuando el puntaje Sisbén no supere los 50 puntos.

PAR. 4º—En el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, el subsidio familiar de vivienda urbano será aplicable en las modalidades de adquisición de vivienda nueva o usada, mejoramiento de vivienda, mejoramiento para vivienda saludable y

construcción en sitio propio, y su valor será hasta de veintidós salarios mínimos legales mensuales vigentes (22 smmlv), sin perjuicio del puntaje del Sisbén y de los ingresos de los hogares postulantes, que en todo caso deberán ser inferiores a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

**ART. 9º—Límite a la cuantía del subsidio.** No obstante lo dispuesto en el artículo 8º del presente decreto, en ningún caso la cuantía del subsidio de vivienda de interés social otorgado por el Fondo Nacional de vivienda o por las Cajas de Compensación Familiar, podrá ser superior al noventa por ciento (90%) del valor o precio de la vivienda a adquirir, construir o mejorar, en la fecha de asignación del subsidio. Para los casos de construcción en sitio propio, mejoramiento de vivienda y mejoramiento para vivienda saludable, el 90% será tomado con base en el valor de la construcción o la mejora, en la fecha de asignación del subsidio.

**ART. 10.—Participantes en el sistema de vivienda de interés social.** Las alcaldías municipales o distritales, gobernaciones y áreas metropolitanas, en su carácter de instancias responsables, a nivel local y departamental, de la ejecución de la política pública en materia de vivienda y desarrollo urbano, podrán participar en la estructuración y ejecución de los programas de vivienda de interés social en los cuales hagan parte hogares beneficiarios de subsidios otorgados por el Gobierno Nacional, de conformidad con los procedimientos y requisitos establecidos en la ley y el presente decreto.

Las unidades administrativas, dependencias, entidades u oficinas que cumplan con las funciones de implantar las políticas de vivienda de interés social en el municipio o distrito, los fondos departamentales de vivienda, las entidades territoriales, las Cajas de Compensación Familiar, las Organizaciones Populares de Vivienda, las organizaciones no gubernamentales, las sociedades constructoras legalmente constituidas y, en general, las entidades o patrimonios con personería jurídica vigente que tengan incluido en su objeto social la promoción y el desarrollo de programas de vivienda, podrán participar en los diferentes programas de vivienda de interés social a los cuales los beneficiarios podrán aplicar sus

subsidios, en los términos previstos en la Ley 3ª de 1991 y las normas reglamentarias.

**ART. 11.—Criterios y reglas de distribución de los recursos.** Durante el primer trimestre de cada año el Fondo Nacional de Vivienda determinará, mediante resolución motivada, la distribución de los recursos destinados al otorgamiento de subsidios familiares de vivienda de interés social.

Para efectos de lo anterior, del total de los recursos apropiados determinará, en primer término, el monto de aquellos recursos que destinará al otorgamiento de subsidios para la población considerada como vulnerable o especial, conforme a la normatividad vigente aplicable a la materia. Igualmente, señalará los recursos que serán destinados a la atención de los diferentes procesos establecidos en la normatividad vigente para la asignación del subsidio familiar de vivienda. Esta distribución se hará mediante resolución expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y será publicada en el Diario Oficial.

Los recursos restantes se distribuirán, conforme a las directrices impartidas en la Ley 1151 de 2007, de la siguiente manera:

a) Hasta el 40%, entre los municipios de todo el país calificados en las categorías especial, 1 y 2 a las que se refiere el artículo 6º del presente decreto, que hayan presentado planes de vivienda a través del denominado “concurso de esfuerzo territorial nacional”. Con cargo a estos recursos, igualmente se atenderán los macroproyectos ubicados en cualquier municipio del país, independientemente de su categoría, que hayan sido adoptados por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial conforme a la normatividad legal y reglamentaria vigente aplicable a la materia y en planes presentados para construcción, mejoramiento o reparación de viviendas afectadas por desastres naturales o calamidades públicas debidamente declaradas para municipios de cualquier categoría.

b) Hasta el 40%, para atender el concurso de esfuerzo territorial departamental, cuya distribución por departamentos se efectuará conforme a lo dispuesto en el artículo 12 del presente decreto. Los recursos asignados a cada departamento según lo aquí establecido, se destinarán al otorgamiento de subsidios de

vivienda de interés social exclusivamente para los municipios que se encuentren calificados en las categorías 3, 4, 5 y 6 a las que se refiere el artículo 6o del presente decreto, que hayan presentado planes de vivienda a través del concurso de esfuerzo territorial departamental.

c) Los recursos restantes, se distribuirán bajo la denominada "Bolsa para Postulaciones de Ahorro Programado Contractual con Evaluación crediticia favorable" entre los hogares postulantes de todos los municipios del país, independientemente de la categoría que les corresponda según la ley, y conforme al porcentaje de distribución departamental que establecerá el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, de acuerdo con el siguiente indicador:

$$CD_i = \left( \frac{AVC_i}{\sum AVC} \right)$$

Donde:

CD<sub>i</sub>: Coeficiente de distribución del departamento i.

AVC<sub>i</sub>: Número de hogares vinculados a programas de ahorro programado con evaluación crediticia favorable en una misma entidad, en el departamento i.

AVC: Número de hogares vinculados a programas de ahorro programado con evaluación crediticia favorable en una misma entidad a nivel nacional.

Para calcular este indicador se tendrá en cuenta la información que haya sido reportada por las entidades que vinculen el ahorro programado contractual con la evaluación crediticia favorable, hasta la fecha de la distribución de recursos. Si llegara a presentarse más de una entidad ofreciendo el producto, los recursos se distribuirán conforme a la participación de hogares vinculados a programas de ahorro programado con evaluación crediticia favorable de todas las entidades, sobre el total de hogares vinculados a programas de ahorro

programado con evaluación crediticia favorable nacional, para efectos de la aplicación del coeficiente descrito al inicio de este inciso.

**ART. 12.—Modificado. D. 4964/2009, art. 1º. Coeficientes de distribución departamental de recursos.** Para cumplir con la distribución de recursos del Presupuesto Nacional destinados al subsidio familiar de vivienda urbana, asignado a través del Concurso de Esfuerzo Territorial Departamental, se identifican las regiones con mayor rezago habitacional generado por la presencia de carencias cuantitativas y cualitativas de vivienda, combinadas con la concentración de los mayores crecimientos de población de cada uno de los departamentos.

El indicador que reúne los anteriores factores, es el resultado de la combinación de la distribución del déficit habitacional y su incidencia y la distribución del crecimiento de la población, obtenido de la comparación del censo de 1993 y el Censo 2005. El déficit habitacional utilizado para efectos de la construcción del indicador, es el elaborado por el DANE con base en los resultados del censo de población 2005 y conforme a la metodología aprobada por el Consejo Superior de Vivienda:

$$CD_i = [(a_1 * (PDT_i)) + (a_2 * (PIDT_i)) + (a_3 * (PD DP_{i05-193}))],$$

Donde:

CD<sub>i</sub>: Coeficiente de distribución del departamento i

PDT: Participación del déficit habitacional del departamento i sobre el déficit habitacional nacional urbano.

PIDT<sub>i</sub>: Participación de la incidencia del déficit habitacional del departamento i sobre el déficit habitacional nacional urbano.

PD DP<sub>i05-193</sub>: Participación del cambio poblacional urbano (i05-93) del departamento i, sobre el cambio de población nacional urbano (i05-93).

a<sub>1</sub>, a<sub>2</sub>, a<sub>3</sub>: Ponderadores cada una del 33,33%

En el año 2009 se establece un régimen de transición para el cálculo de los coeficientes de distribución departamental de los recursos de que trata el literal b) del artículo 11 del Decreto 2190

de 2009, utilizando para ello un porcentaje de los coeficientes establecidos en el artículo 12 del Decreto 975 de 2004 y los coeficientes calculados con la metodología determinada en el presente artículo, respectivamente, 30% y 70%.

A partir del año 2010 se utilizarán los coeficientes porcentuales para la distribución departamental de los recursos conforme a la siguiente tabla:

<b>Departamentos</b>	<b>Coeficiente de Distribución</b>	<b>Coeficiente de Distribución a</b>
Amazonas	1,00%	1,20%
Antioquia	9,00%	8,50%
Arauca	1,20%	1,30%
Atlántico	5,50%	4,60%
Bolívar	8,10%	8,00%
Bovacá	3,60%	4,40%
Caldas	1,30%	1,20%
Caquetá	1,70%	2,10%
Casanare	2,00%	2,50%
Cauca	2,40%	2,70%
Cesar	3,60%	3,10%
Chocó	3,20%	4,10%
Córdoba	5,10%	5,10%
Cundinamarca	6,80%	7,70%
Guainía	1,00%	1,20%
Guaviare	1,00%	1,20%
Huila	2,30%	2,40%
La Guajira	3,10%	3,40%
Magdalena	5,30%	5,10%
Meta	2,20%	2,40%
Nariño	4,60%	4,70%
Norte de Santander	3,10%	2,60%
Putumayo	1,40%	1,70%
Quindío	1,30%	1,20%
Risaralda	1,40%	1,20%
San Andrés y Providencia	1,00%	1,20%
Santander	2,90%	2,70%

Sucre	4,30%	3,90%
Tolima	2,80%	2,80%
Valle	5,80%	3,40%
Vaupés	1,00%	1,20%
Vichada	1,00%	1,20%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

ART. 13.—**Aplicación de disposiciones presupuestales.** Los recursos a distribuir conforme a los coeficientes que se establecen en el presente decreto, se sujetarán para su aplicación a las disponibilidades presupuestales y a las disposiciones del Estatuto Orgánico de Presupuesto.

ART. 14.—**Condiciones del concurso de esfuerzo territorial nacional.** En el concurso de esfuerzo territorial nacional, los planes de vivienda de interés social ubicados en todos los municipios del país calificados en categorías Especial, 1 y 2, aquellos correspondientes a macroproyectos ubicados en cualquier municipio del país, independientemente de su categoría, que hayan sido adoptados por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial conforme a la normatividad legal y reglamentaria vigente aplicable a la materia y en planes presentados para construcción, mejoramiento o reparación de viviendas afectadas por desastres naturales o calamidades públicas debidamente declaradas para municipios de cualquier categoría, compiten entre sí por la asignación de los recursos del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social.

Los planes de soluciones de vivienda, a los cuales podrán aplicarse los recursos correspondientes al subsidio de vivienda familiar de los hogares que se postulan para este concurso, deben ser estructurados y presentados ante la entidad evaluadora, exclusivamente para fines de su calificación conforme a las disposiciones contenidas en el presente decreto y en las normas que lo desarrollen.

ART. 15.—**Condiciones del concurso de esfuerzo territorial departamental.** En el concurso de esfuerzo territorial departamental los

planes de soluciones de vivienda de interés social ubicados en los municipios calificados en categorías 3, 4, 5 y 6 de un mismo departamento, compiten por la asignación de cupos que les permitirá ser receptores de los recursos del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social.

Los planes de soluciones de vivienda que se presenten para este concurso, deberán cumplir con los siguientes requisitos y procedimientos, con anterioridad a la declaratoria de elegibilidad y calificación:

a) Previa convocatoria que efectuarán los Gobernadores de cada departamento, por lo menos semestralmente, los Alcaldes de los municipios calificados en categorías 3 a 6 presentarán a las gobernaciones los planes de soluciones de vivienda que proyecten desarrollar con recursos correspondientes a los subsidios de vivienda de interés social del Gobierno Nacional.

b) Dentro del mes siguiente a su presentación, los alcaldes y el gobernador de su respectivo departamento suscribirán un acta de concertación en la que se definirán aquellos planes que serán radicados para elegibilidad y calificación, para lo cual deberá tenerse en cuenta, entre otros, el monto de los recursos del Presupuesto Nacional asignados para el respectivo departamento y el déficit cuantitativo y cualitativo habitacional establecido en el Censo 2005 para los municipios que presenten sus planes de soluciones de vivienda. Dicha acta deberá, adicionalmente, contener el diagnóstico de las necesidades habitacionales de cada uno de los municipios que hayan concertado los planes de soluciones de vivienda de interés social, todo ello conforme al déficit cuantitativo y cualitativo de cada uno de estos, las políticas y metas trazadas en sus planes de desarrollo, y la determinación concreta del esfuerzo territorial que cada municipio y el respectivo departamento

destinarán para el plan de vivienda correspondiente.

c) Los planes individuales definidos en las actas de concertación serán estructurados y consolidados desde el punto de vista técnico, jurídico y financiero, con el apoyo de un Comité Interinstitucional conformado por el gobernador del departamento del caso, o su delegado, un representante de la entidad responsable de la política de vivienda del departamento, un representante del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, un representante de las Cajas de Compensación Familiar y un representante del municipio en el que se desarrollará el correspondiente plan de vivienda.

La estructuración y consolidación de los planes deberá efectuarse dentro del mes siguiente a la fecha de suscripción del acta de concertación. Se realizará teniendo en cuenta, entre otros, los criterios que el presente decreto establece para el otorgamiento de la elegibilidad y la calificación de los planes de soluciones de vivienda. Las condiciones definitivas de este proceso quedarán consignadas en un acta del comité interinstitucional que deberá incluir, como mínimo, la información de la persona natural o jurídica que desarrollará la construcción del plan de vivienda del caso y los esquemas de seguimiento y control tendientes a garantizar la correcta y oportuna ejecución de los planes de soluciones de vivienda que resultaren beneficiarios de los cupos de recursos correspondientes a subsidios de vivienda de interés social. Tales esquemas exigen la conformación de un comité en el que participarán el Gobernador del departamento y el alcalde correspondiente, o un representante designado por cada uno de estos, el cual deberá evaluar, por lo menos semestralmente, la ejecución de los planes de vivienda y su conformidad con las características y condiciones establecidas para estos en los documentos presentados para su elegibilidad y calificación. El comité de seguimiento y control podrá ser convocado por Fonvivienda en cualquier tiempo, cuando considere que existen situaciones que real o potencialmente puedan afectar la ejecución de cualquiera de los planes de vivienda que se desarrollen en el departamento del caso. Fonvivienda también podrá solicitarle al comité la remisión de informes sobre las actividades de seguimiento adelantadas en relación con dichos planes.

d) A más tardar dentro del mes siguiente a la conclusión del proceso de estructuración y consolidación de los planes de soluciones de vivienda, el comité interinstitucional los presentará a las entidades autorizadas para emitir la elegibilidad de los mismos, conforme a lo establecido en el presente decreto.

**ART. 16.—Elegibilidad.** La elegibilidad es la manifestación formal mediante la cual, y según la documentación aportada por el oferente, la entidad evaluadora emite concepto favorable de viabilidad a los planes de soluciones de vivienda a los cuales los beneficiarios aplicarán el subsidio familiar de vivienda. La elegibilidad se emitirá previa verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos en las normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismorresistencia, entre otras, en los establecidos en el presente decreto y en las demás normas que para el efecto establezca el Gobierno Nacional y el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Los subsidios de vivienda de interés social sólo podrán aplicarse en planes de vivienda que cuenten con elegibilidad. Para todos los planes de vivienda que se desarrollen en ciudades calificadas en la categoría especial y los municipios de categorías 1 y 2 de que trata el artículo 2º de la Ley 617 de 2000 y el artículo 6º de este decreto, en el caso de macroproyectos ubicados en cualquier municipio del país, independientemente de su categoría y en los casos de planes presentados para construcción, mejoramiento o reparación de viviendas afectadas por desastres naturales o calamidades públicas, debidamente declaradas para municipios de cualquier categoría, la elegibilidad se entenderá dada por la licencia de construcción y urbanismo y el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, cuando a ello hubiere lugar.

**INC. 3º—Modificado. D. 3670/2009, art. 5º.** La elegibilidad también podrá ser otorgada por las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera frente a los proyectos que ellas financien; en los de as eventos(sic), y en los casos de concurso de esfuerzo territorial, esta será otorgada por la Financiera de Desarrollo Territorial S. A., Findeter, y/o por las entidades que hacia futuro sean habilitadas para tales efectos por el Fondo Nacional de Vivienda o la entidad que haga sus veces.

Para los planes correspondientes a mejoramiento para vivienda saludable, la elegibilidad corresponderá a la declaratoria de viabilidad que para cada uno de los mismos expida el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

La elegibilidad de que trata el presente artículo tendrá una vigencia igual a la de la licencia de construcción y urbanismo.

PAR. 1º—No obstante lo dispuesto en este artículo, el Fondo Nacional de Vivienda, por medio de resolución y como mecanismo de control, podrá exigir de manera aleatoria para cualquier plan cuya elegibilidad esté dada exclusivamente por la licencia de construcción, la presentación y declaratoria de elegibilidad por la entidad evaluadora del caso, todo ello en los términos y bajo las condiciones que establezca el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

PAR. 2º—En aquellos casos en que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial deba expedir certificados de viabilidad de proyectos de vivienda para que las entidades territoriales obtengan recursos de cualquier entidad del orden nacional, se requerirá de la declaratoria de elegibilidad otorgada por las entidades evaluadoras.

PAR. 3º—En ningún caso la declaratoria de elegibilidad de un plan de vivienda generará derecho alguno a la asignación de cupos de subsidios para su aplicación a las soluciones de vivienda que lo conforman.

PAR. 4º—En aquellos municipios en los que no exista una entidad autorizada para surtir la elegibilidad de los planes de vivienda, cuando a ella hubiere lugar, esta podrá ser otorgada por las Cajas de Compensación Familiar para planes diferentes de los desarrollados por ellas, previa verificación de la totalidad de los requisitos establecidos en este decreto, y sin necesidad de la suscripción de los convenios de que trata el presente artículo. También podrán otorgar elegibilidades cuando se trata de planes de vivienda destinados a la aplicación de subsidios familiares de vivienda asignados por cualquier entidad otorgante en las modalidades de construcción en sitio propio y mejoramiento, cualquiera sea el número de viviendas y la categoría de municipio.

PAR. 5º—Los planes cuya elegibilidad se surta según lo establecido en el presente artículo, deberán inscribirse en el módulo de oferta del Sistema de Información del Subsidio, en la entidad otorgante en el formulario diseñado para el efecto, como mecanismo de información y control. En el caso de planes desarrollados por organizaciones populares de vivienda, adicional a la licencia de construcción y urbanismo deberá acreditarse la existencia del permiso de escrituración.

**ART. 17.—Requisitos para la elegibilidad.**  
Las metodologías y condiciones para el otorgamiento de la elegibilidad de los planes de soluciones de vivienda serán definidas por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. En ausencia de definición como mínimo, deberá exigirse lo siguiente:

a) Cada plan deberá corresponder a una única modalidad de subsidio, según sea establecido por el oferente del mismo.

b) Los planes de soluciones de vivienda deberán disponer de licencia de urbanismo y de construcción, otorgada conforme a las normas vigentes por quien tenga la competencia legal en los municipios o distritos. La licencia de urbanismo que se otorgue deberá hacer expresa referencia a la disponibilidad inmediata de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, vías de acceso y planos con los diseños para desarrollos futuros de las viviendas, si fuere el caso. Igualmente, deberá contar con certificado de disponibilidad de servicios públicos domiciliarios, expedida por la entidad competente para tales efectos, en el municipio donde se desarrollará el plan de vivienda correspondiente.

c) En casos de construcción en sitio propio y mejoramiento de vivienda, acreditar que la propiedad del lote en el cual se desarrollará el plan está en cabeza de los postulantes, y en los casos de adquisición de vivienda nueva o autoconstrucción, en cabeza del oferente o de la entidad territorial, mediante certificado de libertad y tradición del inmueble expedido con treinta (30) días de anterioridad a la presentación del proyecto. En todos los casos, el lote o terreno deberá estar libre de limitaciones al dominio, condiciones resolutorias, embargos y gravámenes, salvo la hipoteca constituida a favor de la entidad que financiará su ejecución.

d) Comprobar la viabilidad legal para la enajenación de las viviendas, con el documento que evidencie el cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, cuando a ello hubiere lugar. En el caso de planes de vivienda de interés social desarrollados por Organizaciones Populares de Vivienda, adicionalmente, deberá acreditarse la existencia del permiso de escrituración de que tratan las normas vigentes aplicables a la materia.

e) Presentar la documentación correspondiente a las fuentes de financiación requeridas para el desarrollo del plan o conjunto de vivienda, ya sea con recursos propios del oferente, cuotas iniciales por ventas del proyecto, abonos a los contratos de construcción en el caso de construcción en sitio propio, mejoramiento de vivienda, o mejoramiento para vivienda saludable, aportes representados en mano de obra de los postulantes, recursos del Subsidio Familiar de Vivienda, otros subsidios o aportes, prestamos de establecimientos financieros vigilados por entidades gubernamentales, o de las demás entidades a la que se refiere el parágrafo del artículo 1º de la Ley 546 de 1999. Para la construcción en sitio propio o mejoramiento, la financiación podrá acreditarse con créditos o microcréditos de las unidades administrativas, dependencias, entidades u oficinas que cumplan con las funciones de implantar las políticas de vivienda de interés social en el municipio o distrito.

Cuando el oferente del plan sea el ente territorial y la financiación comprenda total o parcialmente aportes de este en cualquier modalidad, deberá acreditar la disponibilidad presupuestal con el correspondiente certificado de disponibilidad presupuestal, emitido por la dependencia respectiva. Cuando se trate de aportes correspondientes a las vigencias presupuestales del año siguiente que financiarán el aporte del ente territorial, se aceptará una certificación del alcalde y el Secretario de Hacienda, en donde se establezca en el marco de gasto del municipio el monto a destinar para el proyecto de vivienda. En todo caso, el municipio deberá entregar a la entidad evaluadora copia del certificado de disponibilidad presupuestal durante el primer mes del año de la vigencia presupuestal certificada anteriormente y, en todo caso, antes del desembolso de los recursos del subsidio.

f) Presentar la documentación financiera, jurídica y comercial de la persona natural o

jurídica que ejecutará las obras de construcción del plan de vivienda, conforme a los requisitos y condiciones que para tales efectos establezca el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

g) Incluir los presupuestos de construcción y demás documentación que defina el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, para soportar la viabilidad del plan de vivienda, involucrando los costos directos o indirectos del mismo.

h) Acreditar la existencia o programación de un plan de gestión y acompañamiento social del proceso, desde la postulación hasta la asignación y ejecución del plan de vivienda correspondiente.

i) La entidad evaluadora verificará con el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe en liquidación, con el Fondo Nacional de Vivienda, Fonvivienda, y con las Cajas de Compensación Familiar, que al oferente no se le han hecho exigibles pólizas o garantías otorgadas para la debida aplicación de los recursos del Subsidio Familiar de Vivienda. En caso de encontrar que se han hecho efectivas pólizas por medio de actos administrativos debidamente ejecutoriados o cualquier clase de garantías o pagarés otorgados para la debida aplicación de los subsidios familiares de vivienda, la Entidad Evaluadora se abstendrá de emitir el correspondiente certificado de elegibilidad.

PAR. 1º—Cualquier modificación en las condiciones técnicas, financieras y jurídicas del plan de vivienda, que sustentaron la declaratoria de elegibilidad, en especial aquellas relacionadas con la construcción, ejecución, giro de los subsidios, y con las personas naturales o jurídicas encargadas de su desarrollo, exigirá la revisión de dicha elegibilidad. En este caso, la ausencia de evaluación y aprobación previa, por parte de la misma entidad que inicialmente concedió la elegibilidad, determinará que el plan de vivienda del caso no pueda ser receptor de los subsidios de que trata el presente decreto.

PAR. 2º—En los casos en que la elegibilidad se encuentre dada por la licencia de construcción y de urbanismo, de conformidad con lo dispuesto en el presente artículo y previo a cualquier desembolso, Fonvivienda verificará que para los proyectos de autoconstrucción y adquisición de vivienda nueva, el lote donde se desarrollará el proyecto se encuentre libre de gravámenes, excepto por la hipoteca a favor de la entidad que



financiará la ejecución del proyecto y que la propiedad del mismo se encuentra en cabeza del oferente o de la respectiva entidad territorial.

En los casos de construcción en sitio propio y mejoramiento de vivienda, Fonvivienda verificará, previo a cualquier desembolso, que la propiedad del lote en el cual se desarrollará el plan está en cabeza de los postulantes.

**PAR. 3º—Modificado. D. 3670/2009, art. 6º.**

En las modalidades de adquisición de vivienda nueva o usada, construcción en sitio propio y mejoramiento de vivienda, establecidas por el presente decreto, no podrá existir elegibilidad de un plan de vivienda, o aplicarse el subsidio, cuando las unidades habitacionales se localicen en:

- i) Barrios no legalizados por el respectivo municipio;
- ii) Zonas de alto riesgo no mitigable;
- iii) Zonas de protección de los recursos naturales;
- iv) Zonas de reserva de obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal;
- v) Áreas no aptas para la localización de vivienda, de acuerdo con los planes de ordenamiento territorial.

Para los procesos de habilitación legal de títulos reglamentados por el Decreto 3111 de 2004 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, se aplicará lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto 1100 de 2008.

**PAR. 4º—Adicionado. D. 3670/2009, art. 7º.**

Para el subsidio familiar de vivienda en la modalidad de mejoramiento para vivienda saludable, se podrá expedir concepto favorable de viabilidad, cuando las unidades habitacionales se encuentren localizadas en barrios susceptibles de ser legalizados, de acuerdo con las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial respectivo, siempre y cuando los predios cuenten con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios a sistemas formales o alternativos de abastecimiento de agua y de disposición de aguas servidas, y los requisitos establecidos en los numerales ii), iii), iv) y v) del parágrafo 3º de este artículo.

**ART. 18.—Elegibilidad de planes sobre bienes inmuebles recibidos a título de dación**

**en pago.** La elegibilidad de los planes correspondientes a proyectos de vivienda nueva recibidos a título de dación en pago por parte de los establecimientos de crédito o por las Cajas de Compensación Familiar que se encuentren registrados en sus activos directamente, o que correspondan a patrimonios autónomos administrados por sociedades fiduciarias, podrá ser declarada por los establecimientos de crédito.

**ART. 19.—Calificación de planes de soluciones de vivienda en concursos de esfuerzo territorial nacional o departamental.**

Cumplido el requisito de la elegibilidad, conforme a lo dispuesto en el presente decreto, Findeter, o las entidades públicas o privadas con las que se hayan celebrado convenios, calificarán para cada uno de los concursos los planes presentados en cualquiera de las modalidades de soluciones de vivienda de que trata el numeral 2.6 del artículo 2º del presente decreto, a los que se aplicarán de preferencia los subsidios que llegaren a otorgarse a los hogares que presenten sus postulaciones para cada uno de los mismos. Dicha calificación se realizará siguiendo la metodología definida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial que deberá tener en cuenta, entre otros, los siguientes criterios:

a) Priorización de los planes de soluciones de vivienda en los que exista intervención directa de las entidades territoriales en la gestión y desarrollo de los mismos, a partir de esquemas concertados de gerencia, gestión y promoción de los planes de vivienda, aporte de recursos complementarios en dinero o en especie, estructuración y participación decisoria en los mecanismos de seguimiento y control, que garanticen la ejecución del proyecto y la adecuada utilización de los subsidios familiares de vivienda;

b) Planes de Vivienda que contemplen mayor número de soluciones para población desplazada por la violencia. En este caso, el monto de subsidio a asignar a los hogares y el procedimiento y condiciones para su asignación, corresponderán a las incorporadas en el presente decreto;

c) Planes que evidencien mayor esfuerzo territorial y menor nivel de requerimiento de Subsidio Familiar de Vivienda con cargo a recursos del Presupuesto Nacional;

d) Priorización de planes de soluciones de vivienda que se desarrollen en lotes o terrenos ya urbanizados;

e) Priorización de planes de soluciones de vivienda que presenten mejor relación de tamaño-precio de manera que el precio, por metro cuadrado resultante sea menor, y de aquellos que presenten una mejor relación zonas verdes y equipamiento comunitario, por unidad de vivienda.

f) Priorización de planes de soluciones de vivienda que contemplen dos alcobas.

g) Planes formulados para la reubicación de hogares ubicados en zonas de alto riesgo no mitigable.

h) Priorización de planes de vivienda que contemplen un número similar de unidades de vivienda que se desarrollen en altura.

i) Planes de soluciones de vivienda correspondientes a construcción en sitio propio, en lotes urbanizados que hayan sido otorgados a título de subsidio en especie por la entidad territorial o la entidad facultada para otorgar el mencionado subsidio dentro del respectivo territorio. En este caso, el plan debe tener asegurada la financiación de la totalidad de la construcción de las viviendas.

PAR. 1º—Los planes de soluciones de vivienda que se desarrollen en zonas geográficas en las que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial haya adoptado macroproyectos de interés nacional conforme a la normatividad legal y reglamentaria vigente aplicable a la materia, serán consolidados y calificados entre sí con fundamento en las reglas y criterios establecidos en el presente artículo.

PAR. 2º—La calificación de los planes de mejoramiento de vivienda saludable se efectuará conforme a los criterios que establezca el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, dando prioridad a aquellos presentados para solucionar carencias de hogares de más bajos ingresos.

PAR. 3º—Una vez que el plan de vivienda reciba su calificación, será incorporado al Banco de Proyectos Habitacionales de la Entidad Evaluadora, el cual estará disponible en todo momento para que el Fondo Nacional de Vivienda o la entidad que haga sus veces, los utilice dentro del proceso de distribución de recursos de los

concursos de esfuerzo territorial nacional o departamental.

ART. 20.—**Ordenamiento de los planes de soluciones de vivienda.** Con base en los resultados de la calificación, el Fondo Nacional de Vivienda ordenará secuencialmente los planes de vivienda, según el concurso al que correspondan, hasta completar un número de unidades equivalente al monto de los recursos disponibles. De esta forma, la cantidad de unidades habitacionales de dichos planes determinará el cupo máximo de subsidios a asignar para cada uno de ellos. En el caso del concurso de esfuerzo territorial departamental, el orden secuencial se establecerá entre los planes de vivienda de cada departamento.

Serán beneficiarios preferenciales de los cupos de recursos destinados para los concursos de esfuerzo territorial nacional o departamental, los planes de soluciones de vivienda que correspondan a macroproyectos adoptados por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial conforme a la normatividad vigente.

ART. 21.—**Excedentes en la determinación de cupos en planes de soluciones de vivienda correspondientes a los concursos de esfuerzo territorial nacional y departamental.** Cuando en el proceso de ordenamiento de los planes, el Fondo Nacional de Vivienda, Fonvivienda, detecte que los recursos destinados a atender el concurso de esfuerzo territorial nacional exceden el monto de aquellos requeridos para cubrir los cupos de los planes de soluciones de vivienda calificados y ordenados por las entidades competentes, conforme a lo dispuesto en este decreto, dichos excedentes podrán ser destinados por el Fondo Nacional de Vivienda para atender:

a) Postulaciones que se presenten para convocatorias futuras del concurso de esfuerzo territorial nacional.

b) Postulaciones futuras del concurso de esfuerzo territorial departamental.

c) Postulaciones futuras de la “Bolsa para Postulaciones de Ahorro Programado Contractual con Evaluación crediticia favorable”.

Si al establecer el orden de los planes de soluciones de vivienda, del concurso de esfuerzo territorial departamental resultaren excedentes

departamentales por distribuir en la convocatoria del caso, estos serán destinados inmediatamente por Fonvivienda a los otros departamentos del país que hayan presentado planes para dicho concurso y en los que el valor de los subsidios requeridos supere el monto de los recursos disponibles, conforme a la distribución territorial establecida en el artículo 12 del presente decreto. En este evento, serán beneficiarios de los excedentes de que aquí se trata los departamentos en los cuales se evidencie el mayor esfuerzo territorial representado en dinero y/o en especie, entendido como el mayor porcentaje de aporte local sobre el valor total de los planes de soluciones de vivienda presentados por el respectivo departamento en la convocatoria del caso, y que a su vez representen un mayor nivel de solución del déficit habitacional del departamento, aplicando el siguiente coeficiente de redistribución departamental aplicado a los recursos excedentes:

$$CRD_i = 7 * \left( \frac{\square ALT_i}{\square CTP_i} \right) + 0.3 * \left( \frac{\square NSP_i}{DCT_i} \right)$$

Donde:

CRD<sub>i</sub>: Coeficiente de redistribución del departamento i.

ALT<sub>i</sub>: Aportes locales totales (recursos diferentes al subsidio solicitado en dinero y/o especie) proyectos departamento i.

CTP<sub>i</sub>: Costos totales proyectos viabilizados y calificados del departamento i.

NSP<sub>i</sub>: número de soluciones aportadas por los proyectos viabilizados y calificados del departamento i.

DCT<sub>i</sub>: Déficit cuantitativo total departamento i.

Si concluido el procedimiento anterior aún resultaren sumas por distribuir, estas podrán ser destinadas para atender postulaciones posteriores del Concurso de Esfuerzo Territorial Departamental o aquellas que se presenten para la "Bolsa para Postulaciones de Ahorro

Programado Contractual con Evaluación crediticia favorable".

ART. 22.—**Convocatorias.** Concluido el procedimiento de calificación y ordenación de los planes de soluciones de vivienda, mediante acto administrativo, el Fondo Nacional de Vivienda efectuará las convocatorias para la asignación de los subsidios, con indicación de los planes para cada concurso respecto de los cuales es procedente la presentación de postulaciones por parte de los hogares. Cumplido lo anterior, el Fondo Nacional de Vivienda calificará todas las postulaciones individuales presentadas por los hogares para cada uno de los planes de los respectivos concursos y las ordenará secuencialmente en listas municipales, de conformidad con el procedimiento establecido en el presente decreto.

ART. 23.—**Supervisión.** La supervisión de la ejecución de los planes de soluciones de vivienda, independientemente de la categoría del municipio en el que serán ejecutados, deberá ser adelantada por la entidad pública o privada con la que Fonvivienda suscriba un convenio para tales efectos.

ART. 24.—**Incumplimiento de las condiciones de la oferta.** Sin perjuicio de las sanciones establecidas en la ley, los oferentes, constructores, gestores y/o ejecutores, inscritos en el Sistema Nacional de Información del Subsidio de que trata el Título VII del presente decreto, con excepción de las entidades territoriales que manejen en forma inadecuada los recursos o no cumplan con las especificaciones técnicas, jurídicas y contractuales, señaladas en la documentación presentada para la declaratoria inicial de elegibilidad o de sus modificaciones, serán eliminados del Registro de Oferentes y quedarán inhabilitados para presentar planes de soluciones de vivienda para elegibilidad durante un período de diez (10) años.

En el caso en que el oferente sea una entidad territorial, dicho período será igual al término de duración de la correspondiente administración.

La exclusión se determinará por acto debidamente motivado, proferido por Fonvivienda o la entidad que haga sus veces.

ART. 25.—**Definición.** Es el proceso en virtud del cual los hogares postulantes vinculados al sector no formal de la economía y ubicados en todos los municipios del país, independientemente de la categoría que les corresponda según la ley, que acrediten la existencia de ahorro programado contractual con evaluación crediticia favorable previa, en una misma entidad, compiten departamentalmente entre sí para la asignación de subsidios de vivienda de interés social, con cargo a los recursos distribuidos conforme a lo dispuesto en el literal c) del artículo 11 del presente decreto.

Dichos subsidios podrán destinarse a planes de soluciones de vivienda presentados a través de los concursos de esfuerzo territorial nacional o departamental.

ART. 26.—**Aplicación Territorial.** Los subsidios de vivienda asignados con recursos de la “Bolsa para Postulaciones de Ahorro Programado Contractual con Evaluación Crediticia Favorable”, podrán aplicarse en cualquier municipio del departamento donde se efectuó la postulación.

ART. 27.—**Ahorro.** Los aspirantes al Subsidio Familiar de Vivienda deberán realizar aportes representados en ahorro, con el fin de reunir los recursos necesarios para la adquisición, construcción o mejoramiento, de una vivienda de interés social, con excepción de aquellos cuyos ingresos mensuales sean inferiores a dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes este aporte será voluntario. El ahorro previo será calificado y otorgará puntaje al proceso de calificación para la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda.

El ahorro previo de los hogares será informado obligatoriamente por la entidad captadora de los recursos y evaluado, para efectos de la calificación de las postulaciones, por las entidades otorgantes del subsidio, con base en la fórmula establecida en el artículo 44 del presente decreto.

PAR.—Los hogares que se postulen al subsidio familiar de vivienda de las Cajas de Compensación Familiar, podrán certificar el monto del ahorro previo al momento de solicitar el giro de los recursos del subsidio, de conformidad con lo establecido en los artículos 58, 59 y 60 del presente decreto, siempre y cuando la entidad

otorgante del Subsidio Familiar de Vivienda lo autorice. Sin embargo, para efectos de la calificación de que trata el artículo 44 del presente decreto, se tendrá en cuenta únicamente el ahorro previo certificado en el momento de la postulación.

ART. 28.—**Modalidades de ahorro.** El ahorro de los hogares puede presentar las siguientes modalidades:

- a) Cuentas de ahorro programado para la vivienda.
- b) Cuentas de ahorro programado contractual para vivienda con evaluación crediticia favorable previa.
- c) Aportes periódicos de ahorro.
- d) Cuota Inicial.
- e) Cesantías
- f) Lote de terreno.

El ahorro previo, en las modalidades de cuentas de ahorro programado para la vivienda y ahorro programado contractual con evaluación crediticia favorable previa, se realizará en establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia; en cooperativas de ahorro y crédito y multiactivas e integrales con sección de ahorro y crédito, previamente autorizadas por la Superintendencia de la Economía Solidaria para el ejercicio de la actividad financiera, vigiladas por esta misma entidad e inscritas en el Fondo de Garantías de Entidades Cooperativas, Fogacoop; y en el Fondo Nacional de Ahorro.

El ahorro previo en la modalidad de aportes periódicos, se realizará en Fondos Comunes Especiales administrados por Sociedades Fiduciarias, cuya finalidad específica sea que sus aportantes adquieran vivienda; en Fondos Mutuos de Inversión vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia; en las Cooperativas Financieras y en los Fondos de Empleados vigilados por la Superintendencia de Economía Solidaria. Estas entidades deberán informar a los asociados, de manera clara y explícita, al momento del ofrecimiento del servicio, que respecto a los aportes efectuados a dichos fondos no opera el seguro de depósitos del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras.

Cuando el ahorro previo esté constituido por la cuota inicial, esta deberá haberse abonado en el proyecto en donde se aplicará el subsidio familiar de vivienda, lo cual deberá ser certificado por el oferente o constructor privado, a través de su representante legal y su revisor fiscal, adjuntando los respectivos recibos de caja o consignaciones, donde conste la fecha de pago de la misma.

El ahorro previo en cesantías, estará representado en los depósitos efectuados en fondos públicos o privados de cesantías o en el Fondo Nacional de Ahorro.

Cuando el ahorro previo esté representado en un lote de terreno, la propiedad de este deberá estar en cabeza del postulante o del oferente del plan de vivienda y deberá estar libre de gravámenes o condiciones resolutorias, a excepción de la hipoteca a favor de la entidad que financia la ejecución de la vivienda.

PAR.—El ahorro de que trata el presente artículo podrá conformarse con una o varias de las modalidades aquí establecidas.

**ART. 29.—Monto del ahorro previo.** El monto del ahorro previo dependerá de los recursos complementarios y del valor del subsidio de vivienda de interés social que sumados a aquel resulten suficientes para acceder a la solución de vivienda a adquirir o permitan sufragar el presupuesto de construcción.

Cuando el ahorro previo esté representado en un lote de terreno, este se estimará en un diez por ciento del valor final de la vivienda nueva, de la construcción en sitio propio, o de la autoconstrucción. En los planes de mejoramiento, el terreno no podrá considerarse como ahorro previo, aun cuando deba certificarse la propiedad del mismo en cabeza del hogar postulante.

**ART. 30.—Registro de ahorradores.** Simultáneamente con la iniciación del ahorro previo en cualquiera de sus modalidades, las entidades receptoras de los recursos reportarán obligatoriamente este hecho al Sistema de Información del Subsidio. En los casos de ahorro previo voluntario, o de ahorro previo por inversión en lotes de terreno, la inscripción en el Registro de Ahorradores deberá ser realizada por el hogar postulante ante las entidades otorgantes del Subsidio o el operador autorizado.

**ART. 31.—Inmovilización del ahorro.** De acuerdo con la autorización que debe otorgar el titular al momento de iniciar el ahorro o al momento de la expedición de la carta de aprobación, en aquellos eventos que vinculen el ahorro programado contractual con la evaluación crediticia favorable en una misma entidad y con el fin de garantizar su aplicación a la adquisición, construcción o mejoramiento de la vivienda, el ahorro será inmovilizado en la entidad en la cual esté depositado mientras se encuentre vigente la postulación del hogar. En el caso de ahorro representado en cesantías, estas quedarán inmovilizadas desde la orden que en tal sentido imparta el postulante al subsidio a la entidad depositaria del mismo.

**ART. 32.—Movilización del ahorro.** Una vez comunicada la asignación del subsidio, los recursos del ahorro se aplicarán al pago directo de la vivienda nueva o usada a adquirir, o a su edificación o al mejoramiento de la vivienda, siempre y cuando el titular presente copia de la promesa de compraventa, del contrato de construcción o de mejoramiento, copia de la carta de asignación del subsidio y, en todos los casos, autorización escrita en tal sentido suscrita por el titular del ahorro. Únicamente se autorizará el retiro de los recursos directamente por el ahorrador cuando renuncie a su postulación al subsidio o no haya sido beneficiado con la asignación, previa autorización emitida por la entidad otorgante del subsidio o de la entidad en quien aquella delegue.

PAR. 1º—El giro efectivo de los recursos del ahorro previo deberá efectuarse dentro de los cinco días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud con el lleno de los requisitos establecidos en el presente artículo. La entidad receptora del ahorro que retenga tales recursos, reconocerá al oferente de la vivienda la máxima tasa de interés de mora permitida a la fecha del desembolso efectivo.

PAR. 2º—Salvo en los casos de ahorro programado contractual, que se registrará por las condiciones pactadas entre el ahorrador y la entidad del caso, cada seis (6) meses, los ahorradores podrán trasladar libremente sus recursos entre las entidades captadoras, siempre y cuando no esté vigente la postulación al subsidio. Sin perjuicio de lo anterior, en cualquier tiempo se podrán realizar traslados al establecimiento de crédito que, debidamente

autorizado por el postulante, otorgue a este el préstamo de largo plazo, crédito o microcrédito inmobiliario para vivienda. Los traslados no implicarán interrupción en la permanencia. El traslado de los recursos se realizará directamente entre las entidades, sin que haya lugar a la entrega de los mismos a los ahorradores.

PAR. 3º—Las entidades depositarias del ahorro podrán establecer, de manera previa, los documentos específicos y los requisitos adicionales para el giro de los recursos de que trata el presente artículo.

PAR. 4º—El titular de una cuenta de ahorro programado contractual que se haya postulado a un subsidio diferente al asignado por el Fondo Nacional de Vivienda o las Cajas de Compensación Familiar, deberá solicitar la autorización para la movilización de los recursos consignados en su cuenta a la entidad otorgante del subsidio. En los casos en los cuales la entidad otorgante del subsidio se encuentre en liquidación, el Representante Legal de la liquidación otorgará la autorización para la movilización y, en el evento de encontrarse esta última liquidada, dicha autorización será otorgada por su sucesor legal.

ART. 33.—**Postulación.** La postulación de los hogares para la obtención de los subsidios se realizará ante la entidad otorgante o el operador autorizado con el que se haya suscrito un convenio para tales efectos, mediante el diligenciamiento y entrega de los documentos que se señalan a continuación:

1. Formulario de postulación debidamente diligenciado y suscrito por los miembros que conforman el hogar, con su información socioeconómica, indicación del jefe del hogar postulante y de la persona que siendo parte del hogar, lo reemplazará si renunciare o falleciere y, mención de la Caja de Compensación Familiar y Fondo de Cesantías a los cuales se encuentren afiliados al momento de postular, si fuere del caso.

Cuando se trate de postulaciones para planes de construcción en sitio propio, mejoramiento de vivienda, o mejoramiento para vivienda saludable, en el formulario se determinará el correspondiente plan de vivienda.

En cualquiera de los casos anteriores, el documento incluirá la declaración jurada de los

miembros del hogar postulante mayores de edad en la que manifiestan que cumplen en forma conjunta con las condiciones para ser beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda, que no están incursos en las inhabilidades para solicitarlo, que sus ingresos familiares totales no superan el equivalente a cuatro salarios mínimos legales mensuales vigentes (4 smmlv) y que los datos suministrados son ciertos, la cual se entenderá surtida con la firma del formulario.

2. Copia de la comunicación emitida por la entidad donde se realice el ahorro, en la que conste el monto y la inmovilización del mismo para efectos de proceder a la postulación. En el caso de ahorro representado en lotes de terreno, deberá acreditarse la propiedad en cabeza del postulante.

3. Registro civil de matrimonio, prueba de unión marital de hecho, fotocopia de la cédula de ciudadanía de los mayores de 18 años y registro civil de nacimiento de los demás miembros que conforman el hogar.

4. Declaración ante notario que acredite la condición de mujer u hombre cabeza de hogar, cuando fuere del caso, de conformidad con lo establecido en el ordenamiento jurídico vigente aplicable a la materia.

5. Copia del Carné o certificación municipal del puntaje Sisbén.

6. Autorización para verificar la información suministrada para la postulación del subsidio y aceptación para ser excluido de manera automática del sistema de postulación al subsidio en caso de verificarse que la información aportada no corresponda a la verdad.

7. Certificado médico que acredite la discapacidad física o mental de alguno de los miembros del hogar, cuando fuere el caso.

8. Documento que certifique la existencia de ahorro voluntario contractual vinculado a evaluación crediticia favorable y el monto de cada uno de estos.

9. Carta de capacidad de endeudamiento, cuando requiera financiación de un crédito

10. Para los Afiliados a Cajas de Compensación Familiar: certificado de ingresos de la empresa en donde labora.

PAR. 1º—La entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda, al igual que aquellas que

esta autorice para tal efecto, verificarán que la documentación se encuentre completa y otorgarán la correspondiente constancia de tal hecho, cuando a ello hubiere lugar. La entidad receptora de la documentación será responsable de su envío a la operadora del sistema de información del subsidio de que trata este decreto, a través de los medios y plazos establecidos en el reglamento de operación del mismo.

PAR. 2º—Para acreditar los recursos complementarios representados en crédito, el hogar deberá presentar la carta de aprobación del crédito a la que se hizo alusión en el Título I de este decreto, emitida por parte de una de las instituciones autorizadas. En el caso de recursos complementarios representados en ahorro, el interesado deberá presentar ante la entidad otorgante del subsidio el extracto expedido por la entidad donde están depositados e inmovilizados. Si se trata de ahorro programado contractual vinculado a evaluación crediticia favorable en una misma entidad, deberá presentarse certificación expedida por la misma, en la que conste el cumplimiento del ahorro programado contractual y la aprobación del crédito con el cual se adquirirá la vivienda nueva o usada.

Cuando se trate de recursos complementarios originados en donaciones de organizaciones no gubernamentales y de entidades públicas o privadas nacionales o internacionales, o en el caso de aportes económicos solidarios en organizaciones populares de vivienda, la disponibilidad deberá ser certificada por el representante legal y el revisor fiscal de la respectiva entidad. En el caso de recursos complementarios representados en terrenos, la certificación será el certificado de tradición con no más de treinta (30) días de expedido.

En el caso de subsidios o aportes municipales o departamentales, certificación de su existencia expedida por la autoridad local competente en cada caso.

PAR. 3º—Para efectos de agilizar el flujo de la información relativa a la aprobación del crédito y a la asignación del subsidio, las entidades otorgantes podrán acordar con las entidades que provean la financiación, mecanismos técnicos idóneos y seguros que permitan la entrega y consulta expedita de la misma.

**ART. 34.—Imposibilidad para postular al subsidio.** No podrán postular al Subsidio Familiar de Vivienda de que trata este decreto los hogares que presenten alguna de las siguientes condiciones:

a) Que alguno de los miembros del hogar hubiere adquirido una vivienda del Instituto de Crédito Territorial o construido una solución habitacional con aplicación de créditos de tal entidad, a través de cualquiera de los sistemas que hayan regulado dichos beneficios, sea directamente o a través de algún tipo de organización popular de vivienda. Lo anterior se aplicará aun cuando la vivienda haya sido transferida o hubiere sido uno de los cónyuges el titular de tales beneficios;

b) Quienes como beneficiarios hayan recibido subsidios familiares de vivienda, o quienes siendo favorecidos con la asignación no hubieren presentado antes del vencimiento del subsidio su renuncia a la utilización. Lo anterior cobija los subsidios otorgados por el Fondo Nacional de Vivienda; el Instituto Nacional de Vivienda y Reforma Urbana, Inurbe, hoy en liquidación; la Caja Agraria hoy en liquidación; el Banco Agrario; Focafé y las Cajas de Compensación Familiar, en los términos de la Ley 3ª de 1991, Ley 49 de 1990 y normas reglamentarias y por el Forec hoy en liquidación, de acuerdo con el Decreto-Ley 350 de 1999 y demás entidades u organismos que se establezcan en el futuro para atender calamidades naturales. Lo anterior, no se aplicará en caso de que el beneficiario hubiere restituido el subsidio a la respectiva entidad otorgante;

c) Quienes de acuerdo con las normas legales, tengan derecho a solicitar subsidios de carácter nacional para vivienda en otras entidades otorgantes, diferentes de los recursos que asigna el Fondo Nacional de Vivienda;

d) En el caso de adquisición o construcción en sitio propio, cuando alguno de los miembros del hogar sea propietario de otra vivienda a la fecha de postular;

e) En el caso del mejoramiento de que trata el numeral 2.6.4 del artículo 2º del presente decreto, cuando la vivienda se localice en desarrollos ilegales o cuando alguno de los miembros sea poseedor o propietario de otra vivienda a la fecha de postular;

f) En el caso de planes de construcción en sitio propio, cuando la solución de vivienda se localice en desarrollos ilegales, o cuando ningún miembro del hogar sea propietario del terreno que se pretende construir;

g) Quienes hubieren presentado información que no corresponda a la verdad en cualquiera de los procesos de acceso al subsidio, restricción que estará vigente durante el término de diez (10) años conforme a lo dispuesto por la Ley 3ª de 1991.

PAR.—No se aplicará lo aquí dispuesto en el evento de legalización de la propiedad de la vivienda o cuando haya resultado totalmente destruida o quedado inhabitable a consecuencia de sismos, incendios, inundaciones, fuerza mayor, caso fortuito u otras causas que no sean imputables al beneficiario, en cada caso debidamente certificadas por la autoridad competente.

**ART. 35.—Modalidades de la postulación.** La postulación de los hogares al subsidio familiar de vivienda y su asignación es individual. No obstante lo anterior, y solo para efectos de facilitar la presentación de las postulaciones e incentivar la oferta de planes de soluciones de vivienda, estas podrán gestionarse y presentarse por un número plural de hogares que no podrá ser inferior a cinco (5).

**ART. 36.—Postulaciones en grupo.** Las postulaciones que se presenten en grupo se realizarán a través de las unidades administrativas, dependencias, entidades, u oficinas que cumplan con las funciones de implantar las políticas de vivienda de interés social en el municipio o distrito, los Fondos Departamentales de Vivienda, las entidades territoriales, las Cajas de Compensación Familiar, los constructores, las organizaciones populares de vivienda, las organizaciones no gubernamentales, u otras entidades con personería jurídica vigente que tengan incluido en su objeto social la promoción y el desarrollo de programas de vivienda de interés social para sus asociados, afiliados o vinculados, que hayan definido un plan de vivienda al cual aplicarán el subsidio.

**ART. 37.—Período de postulación.** Los representantes legales de las entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda fijarán

fechas de apertura y cierre para adelantar los procesos de postulación. El cronograma anual de los procesos de postulación, con indicación de las fechas citadas, deberá ser comunicado al público en general a más tardar el treinta y uno (31) de enero de cada año. La divulgación del cronograma deberá efectuarse por lo menos mediante la fijación permanente de avisos en lugares visibles de las entidades otorgantes del subsidio y mediante publicación en el Diario Oficial cuando se trate de convocatorias abiertas por el Fondo Nacional de Vivienda o por quien este determine para el otorgamiento de subsidios con cargo a los recursos del Gobierno Nacional. Así mismo, dicho cronograma deberá ser comunicado al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y a la Superintendencia del Subsidio Familiar a más tardar en la fecha antes citada. Igual procedimiento se surtirá para comunicar cualquier modificación en el mencionado cronograma.

**ART. 38.—Período de postulación para la “bolsa para postulaciones de ahorro programado contractual con evaluación crediticia favorable”.** Las postulaciones para esta Bolsa podrán ser presentadas por los hogares en forma permanente ante Fonvivienda o la entidad o el operador que este determine y su asignación se producirá en los términos del artículo 47 del presente decreto. Además de la radicación de los documentos de que trata este capítulo, los hogares deberán acreditar ante la entidad otorgante del subsidio, el cumplimiento de las condiciones del ahorro programado contractual, el escrito contentivo del resultado favorable de la evaluación crediticia favorable y en general, todos aquellos documentos que demuestren la existencia de recursos complementarios al subsidio que le permitirán acceder a una solución de vivienda.

**ART. 39.—Vigencia de la postulación.** Los inscritos en el registro de postulantes, que no fueren beneficiarios en una asignación de subsidios, podrán continuar como postulantes hábiles para las asignaciones de la totalidad del año calendario. Si no fueren beneficiarios en las demás asignaciones de dicho año, para continuar siendo postulantes en las asignaciones del año siguiente deberán manifestar tal interés, mediante una comunicación escrita dirigida a la entidad donde postularon por primera vez. Lo anterior, sin perjuicio de la posibilidad de mantenerse en el



registro de postulantes mediante la actualización de la información, sin que ello afecte la continuidad de las condiciones de postulación del hogar correspondiente. Para efectos de la actualización, las entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda deberán adelantar las gestiones necesarias para divulgar y facilitar a los postulantes las modificaciones a que haya lugar.

**ART. 40.—Duplicidad de postulaciones.** Ningún hogar podrá presentar simultáneamente más de una postulación para el acceso al subsidio familiar de vivienda, así sea a través de diferentes registros de las personas integrantes del mismo. Si deliberadamente se incurre en esta conducta, las solicitudes correspondientes serán eliminadas de inmediato por la entidad competente. Si se detectare la infracción intencional con posterioridad a la asignación del subsidio, se revocará su asignación y por ende, no será pagado. Si ya ha sido pagado en parte o totalmente, se ordenará su restitución indexado con el Índice de Precios al Consumidor, IPC, desde la fecha en que se asignó.

**ART. 41.—Lugar de postulación.** Para los subsidios otorgados por el Fondo Nacional de Vivienda las postulaciones deberán realizarse en el departamento en donde se aplicará el subsidio. Los hogares afiliados a Cajas de Compensación Familiar deberán realizar la postulación en la Caja a la cual se encuentren afiliados.

**ART. 42.—Verificación de información.** Antes de proceder a la calificación de las postulaciones, la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda verificará la información suministrada por los postulantes.

Mensualmente el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, la Registraduría Nacional del Estado Civil, las Oficinas de Catastro de las ciudades de Bogotá, Medellín, Cali y el departamento de Antioquia, la Superintendencia de Notariado y Registro, las Entidades Financieras, los Fondos de Pensiones y Cesantías, el Inurbe en Liquidación, las Cajas de Compensación Familiar, el Fondo Nacional de Vivienda, el Banco Agrario, la Caja Promotora de Vivienda Militar y las demás entidades que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial determine, deberán entregar a este o a

la entidad que este designe, sin costo alguno y en medio magnético, electrónico o similar, la información necesaria para verificar la información suministrada por los postulantes.

El incumplimiento en la remisión oportuna de la información a la que se hizo alusión en el inciso anterior dará lugar a la aplicación de las sanciones a que haya lugar conforme a la normatividad vigente.

Las entidades otorgantes tendrán la facultad de revisar en cualquier momento la consistencia y/o veracidad de la información suministrada por el postulante. Si antes de la asignación o de la transferencia de la propiedad de la vivienda al hogar, se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los datos suministrados en el formulario de solicitud del subsidio y/o en los documentos que lo acompañan, o en las condiciones o requisitos de la postulación, y/o asignación, se eliminarán las postulaciones presentadas y/o las asignaciones efectuadas.

Si después de girado el subsidio familiar de vivienda, la entidad otorgante comprueba que existió imprecisión en los datos suministrados en el formulario de postulación y/o en los documentos que lo acompañan, en las condiciones o requisitos de la postulación, y/o asignación, o en los documentos de cobro del subsidio, o que la información suministrada para la postulación no corresponde a la verdad, el monto entregado deberá ser restituido por el hogar beneficiario a la entidad otorgante. El valor a restituir será el monto del subsidio asignado, indexado con el Índice de Precios al Consumidor, IPC, desde la fecha del desembolso, más los intereses corrientes causados desde esa misma fecha.

Adicional a lo expresado, y sin perjuicio de las demás sanciones a que haya lugar, la imprecisión en la información que se detectare en cualquier etapa del proceso, así como la comprobación de que la información suministrada para la postulación al subsidio familiar de vivienda, no corresponde a la verdad, generará la imposibilidad para solicitar de nuevo el subsidio por parte del postulante durante un término de diez (10) años, de conformidad con lo estipulado en el artículo 30 de la Ley 3ª de 1991.

**PAR.—**Con el propósito de facilitar y agilizar el proceso de postulación de los hogares, las entidades otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social, podrán establecer

mecanismos de consulta en línea con las entidades a que haya lugar para verificar la información de las postulaciones presentadas. El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial reglamentará la materia. En todo caso, los hogares, directamente, o a través de los gestores u oferentes de proyectos de vivienda, las entidades territoriales u oficinas encargadas en los municipios de impulsar el tema de vivienda, podrán solicitar dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial el cruce de la información de los posibles hogares postulantes, para verificar el cumplimiento de los requisitos antes de la postulación. Dicho Ministerio dará respuesta a esas solicitudes durante los diez (10) días siguientes a la fecha en que fue realizada la solicitud.

**ART. 43.—Criterios para la calificación de las postulaciones.** Una vez surtido el proceso de verificación de la información de que trata el artículo 42 del presente decreto, las entidades otorgantes del subsidio calificarán cada una de las postulaciones aceptables que conforman el Registro de Postulantes, esto es, aquellas que no se hubieren rechazado por falta de cumplimiento de los requisitos normativos o por inconsistencias y/o falsedad en la información.

Teniendo en cuenta que los aportes para la solución de vivienda que puede realizar un hogar se definen en función de su nivel de ingresos y

$$\text{Puntaje} = \left( 512.89 \times \frac{1}{B1} + 19.09 \times B2 \right) + [40.71 \times B3] + \left( 424 \times \frac{B4}{10000} + [1.63 \times B5] + [46.93 \times B6] \right)$$

B1: Puntaje del Sisbén. Para los hogares que se postulen al Fondo Nacional de Vivienda, se determinará conforme al puntaje Sisbén del respectivo jefe de hogar postulante. Para efectos de la aplicación de esta fórmula a los afiliados a Cajas de Compensación Familiar, la equivalencia del puntaje del Sisbén será igual al ingreso del hogar dividido en 39.880.

B2: Si el hogar está conformado por 2 miembros, B2 es igual a 1. Si el hogar está conformado por 3 miembros, B2 es igual a 2. Si el

del número de miembros del mismo, la calificación de las postulaciones se realizará de acuerdo con la ponderación de variables del ahorro previo y las condiciones socioeconómicas de los postulantes tal y como lo establece la Ley 3ª de 1991 en sus artículos 6º y 7º Estas variables son las siguientes:

1. Condiciones socioeconómicas de acuerdo con los puntajes del Sisbén, que evidencien mayor nivel de pobreza, en el caso de postulantes que presenten carné o certificación municipal del puntaje Sisbén.
2. Número de miembros del hogar.
3. Condiciones especiales de los miembros del hogar.
4. Ahorro previo.
5. Número de veces que el postulante ha participado en el proceso de asignación de subsidios, sin haber resultado beneficiario, siempre y cuando haya mantenido la inmovilización del ahorro mínimo pactado para la postulación.

Los puntajes a aplicar a cada una de las variables son los establecidos en el artículo siguiente del presente decreto.

**ART. 44.—Determinación de puntajes para calificación de postulaciones.** Para efectos de determinar el puntaje de calificación de cada postulante, se aplicará la siguiente fórmula:

hogar está conformado por 4 miembros, B2 es igual a 3. Si el hogar está conformado por 5 o más miembros, B2 es igual a 4.

B3: Condición de mujer u hombre cabeza de familia, hogares con miembro hogar discapacitado, hogares con miembro hogar mayor de 65 años. Si tiene alguna de estas condiciones el hogar, B3 es igual a 1. Si no, B3 es igual a 0.

B4: Ahorro y Cesantías en relación con el puntaje del Sisbén. Se obtiene de dividir el

ahorro, expresado en pesos, sobre el puntaje del Sisbén. Para efectos de la aplicación de esta fórmula a los afiliados a Cajas de Compensación Familiar, la equivalencia del puntaje del Sisbén será igual al ingreso del hogar dividido en 39.980.

B5: Tiempo de ahorro. Se contabiliza el número de meses completos desde la fecha de apertura de la cuenta de ahorro programado o la iniciación de los aportes periódicos, o desde la fecha en que el postulante oficializó su compromiso de aplicar a la vivienda sus cesantías o desde la fecha en que se efectuó el primer pago de la cuota inicial. Cuando el postulante acredite, tanto la apertura de la cuenta, como la formalización del compromiso antes citado, el tiempo de ahorro se contará a partir de la fecha más antigua.

B6: Número de veces que el hogar postulante ha participado en el proceso de asignación del subsidio sin haber resultado beneficiario, cumpliendo con todos los requisitos para la calificación.

Cuando se trate de la primera postulación B6 = 0.

PAR. 1º—Para efectos del esfuerzo de ahorro en la variable B5, se tendrá como punto de partida la fecha de iniciación del ahorro. Si el producto del ahorro se utilizó en la adquisición de terreno, se tendrá como referencia la fecha de inscripción del título de adquisición en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente, siempre y cuando este se encuentre libre de todo gravamen, salvo por la hipoteca

constituida a favor de la entidad que financiará su ejecución.

PAR. 2º—Los hogares que presenten alguna de las siguientes condiciones, a saber: madre comunitaria del Instituto de Bienestar Familiar, ICBF, hogares que demuestren tener ahorro programado contractual con evaluación crediticia favorable previa, hogares con miembros afrocolombianos o indígenas, tendrán un puntaje adicional al de su calificación del tres por ciento (3%).

PAR. 3º—Los hogares que habiendo sido beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, hayan perdido la vivienda por imposibilidad de pago, podrán postularse nuevamente al subsidio familiar de vivienda en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 546 de 1999. Así mismo, una vez calificada su postulación conforme a la fórmula aquí establecida, la asignación por una sola vez más del subsidio familiar de vivienda, se hará de manera preferente entre todos los hogares calificados que cumplan con el lleno de los requisitos establecidos en las normas vigentes.

El mismo tratamiento se dará a los hogares que no habiendo sido beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, perdieron la vivienda por imposibilidad de pago.

PAR. 4º—Los hogares que soliciten un subsidio inferior al que tienen derecho, sustentando el cierre financiero del cien por ciento (100%) del valor de la vivienda, obtendrán un puntaje adicional conforme a la siguiente fórmula:

$$\text{Puntaje final} = \text{Puntaje original} * \left( 1 + \left( 1 - \frac{\text{SFVsolicitado}}{\text{SFVtope}} \right) \right)$$

En todo caso, el puntaje adicional no podrá superar el 15% del puntaje original.

ART. 45.—**Proceso general de selección de beneficiarios de los subsidios.** Una vez calificadas cada una de las postulaciones aceptables, la entidad otorgante o el operador autorizado, si fuere el caso, las ordenará de

manera automática y en forma secuencial descendente, para conformar un listado de postulantes calificados hasta completar un número de hogares equivalente al total de los recursos disponibles. Los hogares postulantes que no alcanzaren a quedar incorporados en el listado resultante serán excluidos de la correspondiente asignación.

PAR. 1º—Si los recursos no son suficientes para atender el monto total de subsidio solicitado por el postulante individual alcanzado por el corte de selección, tanto ese postulante como los que le siguen en el orden secuencial serán excluidos de la correspondiente asignación.

PAR. 2º—Las entidades otorgantes del subsidio, no asumirán compromiso alguno respecto de los postulantes que no alcanzaren a quedar incorporados en los listados de beneficiarios contenidos en las resoluciones de asignación expedidas en los términos del artículo 55 del presente decreto.

ART. 46.—**Proceso de selección de postulantes en la “bolsa para postulaciones de ahorro programado contractual con evaluación crediticia favorable”.** Una vez calificadas las postulaciones conforme a lo dispuesto en los artículos 43 y 44 de este decreto, y dando prioridad a los hogares cuyos ingresos totales no sean superiores a la suma equivalente a dos salarios mínimos legales mensuales vigentes (2 smmlv), la entidad otorgante o el operador autorizado, si fuere el caso, las ordenará de manera automática y en forma secuencial descendente para conformar una lista de postulantes calificados hasta completar un número de hogares equivalente al total de los recursos disponibles departamentalmente.

PAR.—Las entidades otorgantes del subsidio, no asumirán compromiso alguno respecto de los postulantes que no alcanzaren a quedar incorporados en los listados de beneficiarios contenidos en las resoluciones de asignación expedidas en los términos del artículo 55 del presente decreto.

ART. 47.—**Períodos de asignación.** Conforme al cronograma al que se hizo alusión en el artículo 37 del presente decreto, los representantes legales de las entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda fijarán las fechas entre las cuales se efectuarán las asignaciones del subsidio familiar. Dicha información será comunicada al público en general, en las mismas condiciones de modo, tiempo y lugar señaladas en el mencionado artículo 37.

ART. 48.—**Deducciones.** Del total de los recursos disponibles en cada entidad otorgante, para cada período, se deducirán los valores de los subsidios correspondientes a reclamaciones aceptadas, de conformidad con lo señalado en el artículo 57 de este decreto.

ART. 49.—**Procedimiento general de asignación de subsidios.** Surtido el proceso de calificación de las postulaciones aceptables y configurados los listados de que trata el artículo 45 de este decreto, la entidad otorgante del caso efectuará la asignación de los subsidios, mediante la aplicación de los recursos disponibles a los postulantes que les corresponda, de acuerdo con el orden secuencial de las listas de postulantes calificados. La asignación incluirá las postulaciones correspondientes a las mejores calificaciones, hasta completar el total de los recursos disponibles para cada entidad otorgante, sin perjuicio, en el caso de las Cajas de Compensación Familiar, de lo establecido en el artículo 72 del presente decreto.

PAR. 1º—La asignación que efectúen las Cajas de Compensación Familiar deberá hacerse constar en el documento que cumpla con las condiciones que para tales efectos defina la Superintendencia de Subsidio Familiar.

PAR. 2º—El subsidio asignado por las Cajas de Compensación Familiar en los términos aquí previstos podrá ser aplicado en cualquier municipio del país.

ART. 50.—**Asignación de subsidios de la “bolsa para postulaciones de ahorro programado contractual con evaluación crediticia favorable”.** Al cierre de cada período bimensual de asignación, la entidad otorgante asignará los subsidios de vivienda a los postulantes seleccionados conforme al procedimiento establecido en el artículo 46 del presente decreto y hasta concurrencia de los recursos disponibles. Si al 31 de agosto de cada año el monto de las asignaciones departamentales de subsidios a los hogares postulantes fuere inferior al cupo total definido para cada departamento conforme al procedimiento establecido en la letra c) del artículo 11 del presente decreto, los recursos en exceso serán consolidados por la entidad otorgante del subsidio e integralmente destinados, en su orden:

a) A los hogares ubicados en cualquier municipio del país que habiéndose postulado en debida forma hasta dicha fecha, no resultaron beneficiarios del subsidio debido a la insuficiencia de los recursos que hubieren sido definidos para su departamento conforme a lo establecido en la letra c) del artículo 11 del presente decreto.

b) A los hogares ubicados en cualquier municipio del país que a partir del 31 de agosto del año correspondiente presentaren sus postulaciones para esta Bolsa en los términos y condiciones establecidos en el presente decreto.

Para efectos de determinar el orden de asignación de los subsidios en el caso señalado en la letra a) del presente artículo, dentro del mes siguiente al 31 de agosto del año correspondiente, la entidad otorgante elaborará un nuevo listado de los hogares seleccionados, siguiendo para ello los criterios definidos en el artículo 46 del presente decreto. La entidad otorgante asignará los subsidios a más tardar dentro de los dos meses siguientes a la fecha de elaboración del nuevo listado de hogares seleccionados. En el caso del literal b) del presente artículo, la entidad otorgante o su operador autorizado efectuará una nueva convocatoria, recibirá las postulaciones de los hogares y las calificará y ordenará secuencialmente conforme a lo dispuesto en los artículos 43, 44 y 46 de este decreto, sin tener en cuenta los criterios de distribución departamental de los recursos establecidos en el literal c) del artículo 11 del mismo.

**ART. 51.—Vigencia del subsidio.** La vigencia de los subsidios de vivienda de interés social otorgados con cargo a los recursos del presupuesto nacional, será de seis (6) meses calendario contados desde el primer día del mes siguiente a la fecha de la publicación de su asignación.

En el caso de los subsidios de vivienda de interés social asignados por las Cajas de Compensación Familiar, la vigencia será de doce (12) meses calendario, contados desde el primer día del mes siguiente a la fecha de la publicación de su asignación.

**PAR. 1º—**Para los subsidios otorgados con cargo a los recursos del presupuesto nacional, cuyos beneficiarios a la fecha de su vencimiento hayan suscrito promesa de compraventa de una vivienda ya construida, en proceso de

construcción, o un contrato de construcción de vivienda en los casos de construcción en sitio propio, la vigencia del mismo tendrá una prórroga automática de seis (6) meses adicionales, siempre y cuando el beneficiario del subsidio remita a la entidad otorgante, antes del vencimiento del mismo, la respectiva copia auténtica de la promesa de compraventa o del contrato de construcción.

La suscripción de promesas de compraventa o contratos de construcción de vivienda se deberán realizar únicamente en proyectos que cuenten con su respectiva elegibilidad o licencia de construcción vigente, conforme a lo dispuesto en la normativa vigente sobre la materia.

**PAR. 2º—**En todo caso, la vigencia de los subsidios familiares de vivienda otorgados con cargo a los recursos del Presupuesto Nacional podrá ser prorrogada mediante resolución expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

**PAR. 3º—**En el caso de subsidios otorgados con cargo a recursos del presupuesto nacional, lo dispuesto en el presente artículo operará siempre y cuando exista disponibilidad de recursos y se dé cumplimiento a las normas del estatuto orgánico del presupuesto.

**PAR. 4º—**Las Cajas de Compensación Familiar podrán prorrogar, mediante acuerdo expedido por su respectivo consejo directivo, la vigencia de los subsidios familiares de vivienda asignados a sus afiliados por un plazo no superior a doce (12) meses, prorrogable máximo por doce (12) meses más. Para los casos en los que exista giro anticipado de subsidio, esta ampliación estará condicionada a la entrega por parte del oferente de la ampliación de las respectivas pólizas, antes de los vencimientos de los subsidios.

**ART. 52.—Renuncia al subsidio.** El beneficiario del subsidio podrá, en cualquier momento, renunciar voluntariamente al beneficio obtenido, mediante comunicación suscrita en forma conjunta por los miembros del grupo familiar mayores de edad y la devolución a la entidad otorgante del documento que acredita la asignación del subsidio respectivo. La renuncia oportuna al subsidio implica el derecho a postular nuevamente.

**ART. 53.—De los subsidios asignados en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.** El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial establecerá mediante resolución, la forma de aplicación de los subsidios familiares de vivienda que se otorguen para el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

La postulación deberá efectuarse en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina. El subsidio podrá ser aplicado por la población no raizal para la compra de vivienda nueva en cualquier sitio del país, diferente de dicho departamento.

**ART. 54.—Auditoría al proceso de otorgamiento del subsidio.** Antes de oficializar la asignación del subsidio familiar de vivienda, el Fondo Nacional de Vivienda o la entidad que haga sus veces, deberá obtener la certificación de una firma de auditoría sobre el cumplimiento de los procesos que deben adelantarse para la asignación del subsidio.

**ART. 55.—Oficialización de las asignaciones.** El Fondo Nacional de Vivienda publicará, en el Diario Oficial, las resoluciones que incorporen los listados de postulantes beneficiados con la asignación de subsidios.

Los postulantes cuyos nombres no aparezcan relacionados como beneficiarios en los listados incorporados en las resoluciones de asignación, se entenderán como no beneficiados y podrán realizar las correspondientes reclamaciones en los términos del artículo 57 del presente decreto.

En el caso de las Cajas de Compensación Familiar, la divulgación de las listas de los hogares beneficiarios de la asignación se realizará a través de los mecanismos que estas definan, siempre que ellos garanticen el oportuno y eficaz conocimiento de los resultados de los procesos adelantados.

**PAR.—**La información que se publique podrá limitarse a los aspectos estrictamente necesarios para la identificación de los hogares beneficiarios, cuando disposiciones legales o reglamentarias consagren previsiones particulares que le otorguen a esta el carácter de reservada.

**ART. 56.—Comunicación individual sobre asignación del subsidio.** Adicional a lo

establecido en el artículo anterior, las entidades otorgantes de los subsidios de que trata este decreto suscribirán y entregarán al hogar beneficiario, el documento que acredite la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda. Este documento indicará: la fecha de su expedición, los nombres de los miembros del hogar beneficiado y la dirección registrada por estos en el formulario de postulación; sus cédulas de ciudadanía; el monto del subsidio asignado, la modalidad de solución de vivienda a la cual puede aplicar el subsidio; el período de vigencia del subsidio y el departamento en el cual se utilizará.

**ART. 57.—Reclamaciones.** Los postulantes no beneficiados que se sientan afectados por el resultado de los procesos de asignación de subsidios adelantados por el Fondo Nacional de Vivienda podrán interponer ante dicha entidad, en los términos y condiciones establecidos por la ley, los recursos a que haya lugar contra las resoluciones expedidas.

En el caso de las Cajas de Compensación Familiar, el procedimiento de reclamación se surtirá mediante la presentación por escrito ante la entidad otorgante de las observaciones y reclamos que les merecen los procesos adelantados, para lo cual contarán con un plazo de quince (15) días contados a partir de la publicación de los listados de beneficiarios del subsidio, transcurrido el cual no se atenderán reclamaciones. En este caso, sólo serán atendidos los reclamos fundados en errores de hecho no imputables a los postulantes, previo informe motivado y suscrito por el representante legal de la entidad otorgante, de acuerdo con el procedimiento que para el efecto cada entidad establezca; si aceptada la reclamación los recursos resultaren insuficientes, las postulaciones respectivas se harán efectivas en la siguiente asignación o posteriores.

**PAR.—**Cada entidad otorgante deducirá los valores de los subsidios correspondientes a reclamaciones aceptadas de la suma destinada a la asignación correspondiente o de asignaciones posteriores.

**ART. 58.—Giro de los recursos.** Cuando no se hiciera uso de la facultad del giro anticipado del subsidio familiar de vivienda de que tratan los artículos 59 y 60 del presente decreto, la entidad otorgante girará el valor del mismo en favor del

oferente de la solución de vivienda previamente declarada elegible a la cual se aplicará, una vez se acredite la conclusión de la solución de vivienda. Adicionalmente, deberá acreditarse el otorgamiento y registro de la escritura pública de adquisición, o en su defecto, el otorgamiento de la escritura pública de adquisición y la copia del recibo de caja de la solicitud de registro de la misma, ante la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente, y la constitución de una garantía a favor de la entidad otorgante, por el valor del subsidio familiar de vivienda a girar, en las condiciones señaladas por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Cuando la modalidad del subsidio sea la de construcción en sitio propio o mejoramiento de vivienda, el giro se realizará una vez se acredite el otorgamiento y registro de la correspondiente escritura pública.

Para efectos de lo anterior, deberán presentarse los siguientes documentos: En el caso de adquisición de vivienda nueva:

1. Copia de la escritura pública contentiva del título de adquisición del inmueble y el certificado de tradición y libertad del inmueble, con una vigencia no mayor a treinta (30) días, que permitan evidenciar la adquisición de la vivienda por el hogar postulante.

De no contarse con el certificado de tradición y libertad del inmueble, podrá anexarse la copia del recibo de caja de la solicitud de registro del respectivo documento ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, la copia auténtica de la escritura pública sometida a registro que permita evidenciar la adquisición de la vivienda por el hogar postulante y la garantía constituida en los términos establecidos por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

En todo caso, el oferente será responsable por el desarrollo de las actividades necesarias para la debida inscripción de la escritura pública en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

2. Copia del documento que acredita la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda, con autorización de cobro por parte del beneficiario.

3. Certificado de existencia y recibo a satisfacción de la vivienda, en el que se especifique que la misma cumple con las condiciones señaladas en la postulación y en la

asignación correspondiente, debidamente suscrito por el oferente y por el beneficiario del subsidio o por quien hubiere sido autorizado por este para tales efectos.

En el caso de construcción en sitio propio o mejoramiento:

1. Copia de la escritura de declaración de construcción o mejoramiento, con la constancia de la inscripción en la oficina de registro competente.

2. Copia del documento que acredita la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda, con autorización de cobro por parte del beneficiario.

3. Certificado de existencia y recibo a satisfacción de la vivienda construida en sitio propio o del mejoramiento efectuado, en el que se especifique que la misma cumple con las condiciones señaladas en la postulación y en la asignación correspondientes, debidamente suscrito por el oferente y por el beneficiario del subsidio o por quien hubiere sido autorizado por este para tales efectos.

PAR. 1º—En los planes de vivienda de interés social, el giro de los recursos que se realice de conformidad con lo dispuesto en el presente artículo sólo podrá efectuarse si se acredita que el lote de terreno en el que se desarrolla la solución de vivienda se encuentra urbanizado.

PAR. 2º—La escritura pública en la que conste la adquisición, la construcción o el mejoramiento, según sea el caso, deberá suscribirse dentro del período de vigencia del Subsidio Familiar de Vivienda. Dentro de los sesenta (60) días siguientes a su vencimiento el subsidio será pagado, siempre que se acredite el cumplimiento de los respectivos requisitos en las modalidades de adquisición de vivienda nueva, construcción en sitio propio o mejoramiento, según corresponda.

PAR. 3º—Adicionalmente, se podrán realizar los pagos aquí previstos en forma extemporánea en los siguientes casos, siempre y cuando el plazo adicional no supere los sesenta (60) días calendario:

1. Cuando encontrándose en trámite la operación de compraventa, la construcción o el mejoramiento al cual se aplicará el Subsidio Familiar de Vivienda y antes de la expiración de su vigencia, se hace necesario designar un sustituto por fallecimiento del beneficiario.

2. Cuando la documentación completa ingrese oportunamente para el pago del valor del subsidio al vendedor de la vivienda, pero se detectaren en la misma, errores no advertidos anteriormente, que se deban subsanar.

PAR. 4º—Los desembolsos de los subsidios asignados por las Cajas de Compensación se realizarán en un plazo máximo de quince (15) días hábiles, una vez el hogar beneficiado cumpla con los requisitos exigidos en el presente decreto.

PAR. 5º—Los documentos exigidos para el giro del subsidio se acreditarán ante la entidad otorgante, quien autorizará el giro al oferente de la solución de vivienda.

ART. 59.—**Giro anticipado del subsidio.** El beneficiario del subsidio podrá autorizar el giro anticipado del mismo a favor del oferente. Para proceder a ello, deberá este presentar ante la entidad otorgante o el operador, el certificado de elegibilidad del proyecto, las respectivas promesas de compraventa o los contratos previos para la adquisición del dominio, acreditar la constitución de un encargo fiduciario para la administración unificada de los recursos del subsidio, el contrato que garantice la labor de interventoría, y una póliza que cubra la restitución de los dineros entregados por cuenta del subsidio en caso de incumplimiento, que deberá cubrir el ciento diez por ciento (110%) del valor de los subsidios que entregará la entidad otorgante.

El ciento por ciento (100%) del valor de los subsidios se desembolsará al encargo fiduciario.

El 80% de esta suma se girará al oferente cuando se encuentre totalmente urbanizado el lote de terreno en el que se desarrollaron las soluciones de vivienda previa autorización del interventor, en los términos que establezca el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, mediante resolución.

Cuando el lote de terreno no se encuentre totalmente urbanizado, el 80% de esta suma podrá desembolsarse del encargo fiduciario al oferente, de manera proporcional al número de soluciones de vivienda que correspondan a la porción urbanizada del lote objeto del plan. Para tales efectos, el oferente deberá presentar una certificación de la interventoría en la que conste que:

a) La porción del lote de terreno en el que se desarrollarán las soluciones de vivienda objeto

del desembolso anticipado se encuentra totalmente urbanizada, y

b) La constitución de un encargo fiduciario por parte del oferente donde se garantice la existencia de los recursos para la construcción y/o terminación del remanente de las obras de urbanismo. El desembolso de los recursos, en este caso, se llevará a cabo en los términos que establezca el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, mediante resolución.

En ningún caso podrán destinarse los recursos del subsidio, desembolsados de manera anticipada, para la construcción o terminación de las obras de urbanismo.

En todos los casos, para el giro del veinte por ciento (20%) restante, la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda o el operador informará por escrito a la fiduciaria del cumplimiento de la totalidad de los requisitos señalados en el artículo 58 del presente decreto, según la modalidad de solución de vivienda de que se trate, para que esta proceda a girar los recursos. De este modo se entenderá legalizada la aplicación total del subsidio, después de lo cual se procederá a devolver la póliza de garantía al oferente.

PAR. 1º—Sin perjuicio de lo dispuesto en el presente artículo, podrá efectuarse el giro anticipado del cien por ciento (100%) de los recursos del Subsidio Familiar de Vivienda al oferente, cuando la garantía que este constituya para el efecto corresponda a un aval bancario. Dicho aval deberá presentar las condiciones mínimas que a continuación se indican, sin perjuicio de aquellas otras adicionales que las entidades otorgantes definan para el desembolso anticipado de los subsidios familiares de vivienda que ellas asignen:

a) Que la garantía sea exigible si vencido el plazo de vigencia del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social o de sus prórrogas, el oferente no da cumplimiento a los requisitos y condiciones establecidas en el artículo 58 del presente decreto;

b) Que el valor garantizado cubra el ciento por ciento (100%) de las sumas desembolsadas anticipadamente por concepto del subsidio familiar de vivienda, corregidas monetariamente con fundamento en el Índice de Precios al Consumidor, IPC;



c) Que la vigencia del aval corresponda como mínimo a la del Subsidio Familiar de Vivienda y a la de sus prórrogas, si las hubiere conforme a lo dispuesto en el artículo 51 del presente decreto y tres (3) meses más.

El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, expedirá, mediante resolución, las condiciones particulares que deberán cumplir la póliza, el aval bancario, la interventoría y el encargo fiduciario.

PAR. 2º—Para el caso de los subsidios familiares de vivienda otorgados por las Cajas de Compensación Familiar, el beneficiario podrá autorizar el giro anticipado de los recursos al oferente, quien deberá presentar ante la Caja de Compensación Familiar, los documentos señalados en el inciso primero del presente artículo, con excepción del contrato que acredite la constitución del encargo fiduciario, en cuyo caso, los consejos directivos de las Cajas de Compensación Familiar podrán autorizar el giro anticipado del ochenta por ciento (80%) del subsidio, en las condiciones y con las garantías que mediante acta definan, velando en todo caso por la correcta preservación y destinación de los recursos.

El giro del veinte por ciento (20%) restante para la legalización del subsidio se efectuará una vez el oferente acredite ante la Caja de Compensación Familiar el cumplimiento de la totalidad de los requisitos señalados en el artículo 58 del presente decreto.

En todo caso, las Cajas de Compensación Familiar deberán velar por la correcta aplicación del subsidio y en ningún caso, estos recursos podrán ser destinados para la construcción o terminación de las obras de urbanismo.

PAR. 3º—El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial podrá establecer aquella información que las entidades fiduciarias deberán reportar a la entidad otorgante del subsidio en relación con los subsidios girados anticipadamente, la periodicidad con que ella deba suministrarse y las demás condiciones que estime conducentes a efectos de monitorear la efectiva y adecuada aplicación de los recursos.

ART. 60.—**Otras modalidades de giro anticipado de los subsidios.** El giro anticipado del cien por ciento (100%) del valor de los subsidios, en cualquiera de sus modalidades,

también podrá efectuarse, previa autorización de los beneficiarios, a las entidades que vinculen efectivamente el ahorro programado contractual con la evaluación crediticia favorable, siempre que dichas entidades estén legalmente habilitadas para la administración y manejo de recursos correspondientes a subsidios de vivienda de interés social otorgados con cargo a los recursos del Presupuesto Nacional.

Además de los requisitos que disponga el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y de las condiciones que se establezcan en los convenios que se suscriban con las entidades públicas o privadas que vinculen el ahorro programado contractual con la evaluación crediticia favorable, una vez se produzca el giro anticipado de que aquí se trata, la entidad receptora acreditará los recursos correspondientes en forma individual a cada uno de los hogares beneficiarios en la cuenta de ahorro programado contractual de cada uno de estos y sólo precederá al desembolso de los mismos al oferente de la solución de vivienda cuando el Fondo Nacional de Vivienda lo autorice, después de verificar la presentación de los documentos señalados en el artículo 58 del presente decreto.

Igualmente, podrá girarse anticipadamente el subsidio de vivienda de interés social, cuando los hogares beneficiarios autoricen el desembolso del mismo con destino al pago a entidades públicas que hayan otorgado créditos puente para la construcción de los planes de soluciones de vivienda, todo ello en los términos y condiciones que se definan mediante resolución por parte del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

ART. 61.—**Giro anticipado del subsidio para proyectos participantes de las bolsas concursables.** Los oferentes de proyectos de vivienda que resultaren con cupos de asignación de subsidios en las bolsas concursables, de conformidad con lo señalado en el artículo 20 del presente decreto, podrán solicitar el valor de los cupos aprobados a través del mecanismo de giro anticipado, con el lleno de los requisitos señalados en el artículo 59 del presente decreto. Adicionalmente, deberán acreditar un número de postulantes superior al 50% del número total de cupos otorgados, con el fin de garantizar la aplicación de los subsidios. En caso de que en el

proceso de asignación no se lograre cubrir el cupo total asignado, el oferente deberá restituir a la entidad otorgante el valor total de los recursos que no se asignaron directamente del encargo fiduciario.

Una vez concluido el proceso de asignación del subsidio familiar de vivienda para los hogares postulados a los proyectos concursables, el oferente deberá anexar las respectivas promesas de compraventa o contratos de construcción de cada uno de los hogares que resultaron beneficiarios del subsidio.

**ART. 62.—Restitución del subsidio en caso de remate.** En el caso en que la vivienda adquirida o construida con aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda fuere objeto de remate judicial, dentro del plazo de cinco (5) años contados a partir de la fecha de expedición del documento que acredita la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda y luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y las costas correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo, hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante.

**PAR.**—El valor constante de restitución de que trata el presente artículo estará determinado por el valor recibido ajustado de acuerdo con el incremento del Índice de Precios al Consumidor, IPC, entre la fecha de recibo del subsidio y la de restitución.

**ART. 63.—Autorización para enajenación de viviendas de interés social adquiridas con subsidio.** No habrá lugar a la restitución del subsidio cuando la entidad otorgante autorice la enajenación de una vivienda adquirida o construida con este, en los términos del artículo 8º de la Ley 3ª de 1991.

Sin perjuicio de las solicitudes de autorización para enajenación de las soluciones de vivienda de que trata el presente artículo, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial determinará, mediante resolución, las situaciones en las cuales procederá la autorización de parte de la entidad otorgante para la enajenación de las soluciones de vivienda adquiridas, construidas o mejoradas, con el subsidio de vivienda, antes de transcurrido el término mencionado en el artículo 8º de la Ley 3ª de 1991.

**PAR.**—Los registradores de instrumentos públicos que con ocasión de sus funciones tengan conocimiento de enajenaciones de viviendas obtenidas con el Subsidio Familiar de Vivienda dentro del término de que trata el artículo 8º de la Ley 3ª de 1991, deberán poner tal situación en conocimiento de la respectiva entidad otorgante.

**ART. 64.—Supervisión y vigilancia de los recursos del subsidio.** El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y las entidades otorgantes podrán definir mecanismos para la supervisión y vigilancia del uso adecuado de los recursos del subsidio familiar de vivienda.

**ART. 65.—Aportes de los fondos para el subsidio familiar de vivienda de interés social.** Los aportes de recursos parafiscales que constituyan los fondos para el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social, Fovis, responderán como mínimo a los porcentajes establecidos en las normas vigentes sobre la materia.

**ART. 66.—Constitución de Fovis voluntarios.** Las Cajas de Compensación Familiar que no estén obligadas a constituir el fondo para el Subsidio de Vivienda de Interés Social podrán constituir voluntariamente dicho fondo, con recursos provenientes del presupuesto de excedentes financieros, presupuesto de inversión o aporte patronal.

En la respectiva solicitud de autorización de constitución de los fondos, o en aquella presentada para el incremento de los aportes, se deberá hacer explícito el porcentaje de aporte el cual no podrá variar durante la respectiva vigencia anual de recaudo del aporte.

**ART. 67.—Régimen de los Fovis voluntarios.** Las Cajas de Compensación Familiar que no estén obligadas y decidan voluntariamente constituir el Fondo para el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social, se someterán a la reglamentación de los fondos de que trata este decreto.

**ART. 68.—Apropiación de los recursos de los Fovis.** La Superintendencia de Subsidio Familiar expedirá todos los años, a más tardar el treinta y uno (31) de enero, las certificaciones correspondientes al cociente nacional y a los

cuocientes particulares y fijará mediante resolución, el porcentaje que le corresponda aportar mensualmente a cada una de las Cajas de Compensación Familiar con destino a su fondo.

Las Cajas de Compensación Familiar apropiarán, dentro de los primeros diez días (10) calendario de cada mes, los recursos para sus respectivos Fovis con destino al Subsidio Familiar de Vivienda, aplicando a los recaudos del mes anterior los porcentajes señalados para cada Caja, según lo indicado en la resolución de la Superintendencia del Subsidio Familiar.

Las Cajas de Compensación Familiar depositarán a más tardar el día doce (12) de cada mes, los aportes del Fondo correspondientes al Subsidio Familiar de Vivienda, en inversiones líquidas en entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

**ART. 69.—Recursos de los Fovis para el subsidio familiar de vivienda de interés social.** Los recursos de los fondos destinados al Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social estarán constituidos por:

a) Las transferencias mensuales que realice la Caja de Compensación Familiar, de acuerdo con los porcentajes sobre los aportes parafiscales establecidos para cada caso y destinados al Subsidio Familiar de Vivienda;

b) El capital y los intereses de las inversiones realizadas con recursos de los Fondos para Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social;

c) Los recursos provenientes de:

i) La recuperación de la inversión en los proyectos de vivienda cuya construcción haya sido contratada por la respectiva Caja, con recursos del Fovis;

ii) Los ingresos recibidos por concepto de venta de terrenos adquiridos con recursos de los Fondos, para la construcción de proyectos de vivienda de interés social;

iii) Los ingresos recibidos por concepto de venta de proyectos de vivienda de interés social adquiridos por las Cajas de Compensación Familiar con recursos de los Fovis;

iv) La recuperación de las financiaciones de proyectos de vivienda de interés social, con recursos del Fovis;

v) La recuperación de cartera hipotecaria y microcrédito inmobiliario que hayan sido originados con recursos de los Fovis;

d) Los rendimientos financieros de los recursos del Fondo colocados en proyectos para promoción de oferta.

PAR.—Los recursos de los Fovis para el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social, se invertirán en valores de alta liquidez, en entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, asegurando que su rendimiento sea como mínimo el promedio de interés de los últimos doce (12) meses.

**ART. 70.—Plan anual de ejecución de los recursos del fondo.** Las Cajas de Compensación Familiar elaborarán un Plan Anual de Ejecución de los recursos del Fovis, el cual presentarán en enero de cada año al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y a la Superintendencia del Subsidio Familiar.

El plan contendrá en forma discriminada la proyección mensual de ejecución de los recursos apropiados para el Subsidio Familiar de Vivienda, los rendimientos financieros, los recursos por asignar, los recursos por desembolsar, los recursos proyectados en promoción de oferta y los reintegros al fondo por concepto de vencimientos, renunciaciones, reembolsos de subsidio, reintegros de promoción de oferta y de cartera por crédito hipotecario y microcrédito inmobiliario.

**ART. 71.—Evaluación del plan anual de ejecución de los recursos del Fovis para el subsidio familiar de vivienda.** La Superintendencia del Subsidio Familiar, conjuntamente con el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, realizará trimestralmente la evaluación y el seguimiento del cumplimiento del Plan Anual de Ejecución de los recursos del Fovis para el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social, de acuerdo con los procedimientos de control y evaluación establecidos para el efecto.

**ART. 72.—Remanentes en la asignación del subsidio.** Las Cajas de Compensación Familiar deberán aplicar a sus afiliados postulantes en cada vigencia anual, la asignación de la totalidad de los recursos de los respectivos Fondos destinados al Subsidio Familiar de Vivienda de

Interés Social incluidos sus rendimientos, con exclusión de los recursos que efectivamente se comprometan en promoción de oferta. Una vez realizado el corte anual en cada una de las entidades otorgantes, los excedentes de recursos se aplicarán, previo concepto favorable del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y aprobación por la Superintendencia del Subsidio Familiar, en la siguiente forma:

1. Los remanentes de cada una de las Cajas de Compensación Familiar se aplicarán a la segunda prioridad señalada en el artículo 68 de la Ley 49 de 1990, de acuerdo con los criterios que establezca el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y la Superintendencia del Subsidio Familiar, según la información suministrada por las Cajas de Compensación Familiar con corte a 31 de diciembre de cada vigencia anual.

2. Si después de este proceso resultaren recursos no utilizados en la segunda prioridad o resultaren excedentes de recursos de Cajas de Compensación Familiar, se aplicarán a la tercera prioridad establecida en el referido artículo 68 de la Ley 49 de 1990, esto es, a los postulantes no afiliados a las Cajas de Compensación, de acuerdo con el orden secuencial de la lista de hogares postulantes calificados entregada por el Fondo Nacional de Vivienda.

3. Cuando los recursos asignados en segunda y tercera prioridad no sean utilizados dentro de la vigencia del Subsidio, retornarán a la Caja original.

**ART. 73.—Unidad de caja para la administración de los recursos del fondo del subsidio familiar de vivienda de interés social.**

Las Cajas de Compensación Familiar podrán utilizar los recursos asignados no pagados del Subsidio Familiar de Vivienda, en la promoción de oferta de vivienda de interés social y en nuevas asignaciones del subsidio, siempre y cuando se garantice una liquidez equivalente al treinta por ciento (30%) para el pago de los subsidios asignados pero no pagados.

**ART. 74.—Modificado. D. 2080/2010, art. 1º. Promoción de oferta de vivienda de interés social con recursos del Fovis.** Se entenderá por promoción de oferta de vivienda de interés social, el conjunto de actividades que adelanten las Cajas de Compensación Familiar para:

a) Desarrollar proyectos de vivienda de interés social contratando la construcción con constructores privados, públicos, organizaciones no gubernamentales u organizaciones populares de vivienda;

b) Financiar oferentes de proyectos y programas de vivienda de interés social en las condiciones que establezca el consejo directivo de la respectiva caja y otorgar créditos hipotecarios y microcréditos para adquisición de vivienda de interés social, en las condiciones establecidas en la Ley 546 de 1999 y demás normas vigentes sobre la materia;

c) Adquirir proyectos de vivienda de interés social;

d) Comprar y adecuar lotes para adelantar proyectos de vivienda de interés social;

e) Destinar recursos en programas integrales de renovación y redensificación urbana.

**ART. 75.—Modificado. D. 2080/2010, art. 2º. Recursos para promoción de oferta.** Las Cajas de Compensación Familiar podrán destinar hasta el cuarenta por ciento (40%) por ciento de la proyección total de los recaudos de aporte del Fovis destinados al Subsidio Familiar de Vivienda, incluyendo los rendimientos y reintegros por renunciaciones y vencimientos, para desarrollar el conjunto de actividades de que trata el artículo 74 del presente decreto, según la normativa vigente sobre la materia.

El Consejo Directivo de la respectiva Caja de Compensación Familiar aprobará el uso de los recursos de promoción de oferta de vivienda de interés social, señalando, en el acuerdo correspondiente, los siguientes aspectos y adjuntando los respectivos documentos:

**1. Para la adquisición y desarrollo de proyectos de vivienda de interés social:**

a) El nombre del proyecto y las modalidades de solución de vivienda que el mismo contemple;

b) El número de soluciones contempladas en el proyecto, el valor de venta de las mismas, el área por unidad de construcción, la disponibilidad de servicios públicos y el número y fecha de licencia de construcción;

c) El plazo de ejecución del proyecto con su respectivo cronograma;

d) El monto de los recursos aprobados;

e) Las fechas de desembolso de los recursos;

f) Las fechas de reintegro de los recursos;

g) El presupuesto y flujo de caja del proyecto.

**2. Para el otorgamiento de créditos hipotecarios y microcréditos para adquisición de vivienda de interés social por parte de los afiliados de la respectiva caja:**

a) La proyección del plan anual de ejecución;

b) Monto total de los recursos aprobados que se destinarán para otorgar créditos hipotecarios y microcréditos para adquisición de vivienda de interés social;

c) El valor individual de los créditos hipotecarios y los microcréditos para adquisición de vivienda de interés social;

d) Los sistemas de amortización que se apliquen;

e) Las tasas de interés que se aplicarán según el caso, acordes con la reglamentación vigente sobre la materia, identificando los puntos adicionales de margen de intermediación que les permita a las cajas cubrir el costo de operación;

f) El plazo de financiación para cada caso;

g) Los requisitos y garantías que se requieran para la aplicación del crédito hipotecario y el microcrédito para adquisición de vivienda de interés social;

h) Las estrategias de recuperación de cartera, estudio de siniestralidad y cumplimiento de las condiciones y exigencias establecidas en la Ley 546 de 1999 y demás normas vigentes sobre la materia;

i) La implementación de procesos administrativos y operativos que permitan subrogar los recursos de promoción de oferta de los numerales 1, 3, y 4 del presente artículo en la colocación de créditos hipotecarios y microcréditos para adquisición de vivienda de interés social.

**3. Para el otorgamiento de financiación a oferentes de proyectos y programas de vivienda de interés social para sus respectivos afiliados:**

a) La proyección del plan anual de ejecución;

b) Monto total de los recursos aprobados que se destinarán para el otorgamiento de financiación de proyectos de vivienda de interés social;

c) Los requisitos y garantías que se requieren para la aplicación de los montos de financiación de los proyectos de vivienda de interés social;

d) Las estrategias de recuperación de cartera.

**4. Para la adquisición de lotes para adelantar proyectos de vivienda de interés social:**

a) Área total del lote;

b) El valor del lote a adquirir;

c) Ubicación y definición del lote;

d) Certificación emitida por la entidad territorial correspondiente en la que conste que el lote a adquirir no se encuentra ubicado en zona de alto riesgo no mitigable. De encontrarse parte del terreno ubicado en zona de riesgo mitigable, deberá presentarse copia del respectivo plan de mitigación;

e) Certificado de libertad y tradición del lote con vigencia no superior a treinta (30) días calendario;

f) Disponibilidad de servicios públicos;

g) Monto de los recursos aprobados;

h) Las fechas de desembolso de los recursos;

i) Las fechas de reintegro de los recursos.

**5. Para destinar recursos en programas integrales de renovación y redensificación urbana:**

a) El nombre del proyecto que busque controlar la expansión urbana, reducir el consumo del suelo y apoyar la consolidación de estructura urbana.

b) El número de soluciones contempladas en el proyecto;

c) El plazo de ejecución del proyecto con su respectivo cronograma;

d) El monto de los recursos aprobados;

e) Las fechas de desembolso y reintegro de los recursos;

f) El presupuesto y flujo de caja del proyecto.

PAR. 1º—Las Cajas de Compensación Familiar que destinen recursos de promoción de oferta para otorgar créditos hipotecarios y microcréditos a sus afiliados para adquisición de vivienda de interés social, deberán contar con los recursos humanos y tecnológicos necesarios para administrar los créditos hipotecarios y los microcréditos, o en su defecto, deberán contratar estos recursos con un tercero especializado, sin exceder el valor de los costos y gastos administrativos de que trata el artículo 80 del presente decreto o las normas que lo modifiquen, complementen, adicionen o sustituyan.

PAR. 2º—Las Cajas de Compensación Familiar serán responsables de la administración de los recursos del Fovis destinados para la adquisición y desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y para la adquisición de lotes para adelantar proyectos de vivienda de interés social.

Las Cajas serán igualmente responsables de la administración de los recursos del Fovis destinados para el otorgamiento de crédito hipotecario y microcrédito para la adquisición de vivienda de interés social y para el otorgamiento de financiación de proyectos de vivienda de interés social, de conformidad con lo establecido en la Ley 920 de 2004 y las normas que la reglamenten o modifiquen, en cuanto a la evaluación financiera y evaluación de los deudores, aprobación del crédito, cumplimiento de los requisitos, recaudo de cuotas y demás sumas, así como la recuperación de cartera.

Las Cajas de Compensación Familiar podrán promover la negociación de la cartera hipotecaria, 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 administradores de patrimonios autónomos o a otras entidades autorizadas por el Gobierno Nacional, con el fin de que estas emitan títulos para ser colocados en el mercado.

PAR. 3º—La Superintendencia de Subsidio Familiar ejercerá en cualquier momento sus facultades de inspección, vigilancia y control sobre la utilización de los recursos de que trata este artículo, en los términos establecidos en el artículo 20 de la Ley 789 de 2002 o las normas

que lo modifiquen, complementen, adicionen o sustituyan.

ART. 76.—**Modificado. D. 2080/2010, art. 3º. Desembolso y plazos para la promoción de oferta.** Los recursos de los Fovis para el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social que se destinen a promoción de oferta serán desembolsados, una vez hayan sido aprobados los respectivos proyectos de vivienda de interés social por parte del Consejo Directivo de la respectiva Caja de Compensación Familiar.

Los recursos de promoción de oferta destinados para desarrollar o adquirir proyectos de vivienda de interés social y para el otorgamiento de financiación a oferentes de proyectos y programas de vivienda de interés social deberán ser reintegrados al Fovis en un plazo no mayor a veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de su desembolso. Los destinados para adquisición de lotes deberán ser reintegrados al Fovis en un plazo no mayor a treinta y seis (36) meses contados a partir de la fecha de su desembolso. Los destinados para programas integrales de renovación y redensificación urbana deberán ser reintegrados al Fovis en un plazo no mayor a sesenta (60) meses contados a partir de la fecha de su desembolso. Los destinados para otorgar créditos hipotecarios y microcréditos para adquisición de vivienda de interés social, deberán ser reintegrados al Fovis en un plazo no mayor a ciento ochenta (180) meses contados a partir de la fecha de su desembolso. Los reintegros de los recursos se harán con los incrementos respectivos equivalentes a la variación del IPC.

La Superintendencia del Subsidio Familiar, previa solicitud justificada de la respectiva Caja de Compensación Familiar, podrá ampliar el plazo de reintegro al Fovis de los recursos de promoción de oferta hasta por doce (12) meses adicionales.

Vencidos los términos antes mencionados, se causarán intereses de mora a la máxima tasa de interés permitida por la Superintendencia Financiera hasta la fecha en que sean efectivamente reintegrados los recursos al Fovis, los cuales serán igualmente pagados con recursos propios, sin perjuicio de la sanción por incumplimiento de que trata el parágrafo 1º del presente artículo.

PAR. 1º—El reintegro efectivo de los recursos en los términos totales de 36, 48, 72 y 192 meses, a los que se hizo alusión en los incisos dos y tres del presente artículo, será requisito indispensable para acceder a nuevos recursos. En el evento en que se presente incumplimiento en los términos y condiciones establecidos en el presente artículo, las Cajas de Compensación Familiar no podrán acceder a nuevos recursos para promoción de oferta.

PAR. 2º—La Superintendencia del Subsidio Familiar vigilará el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente artículo y los plazos de retorno de los recursos al Fovis. Adicionalmente, cuando se incumplan los términos establecidos en el presente artículo, podrá exigir, en un plazo no mayor a sesenta (60) días, el reintegro de los recursos, sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar.

ART. 77.—**Obligación de reporte.** Las Cajas de Compensación Familiar reportarán obligatoriamente a la Superintendencia del Subsidio Familiar, en las condiciones y fechas que esta defina, los estados financieros con el visto bueno de los respectivos revisores fiscales y la información estadística de la vigencia anterior que para el efecto solicite dicha entidad.

Los recursos parafiscales administrados por las Cajas de Compensación Familiar y destinados a proyectos de inversión en vivienda, independiente de los recursos del respectivo Fovis, deberán ser reportados trimestralmente a la Superintendencia de Subsidio Familiar especificando los servicios que ofrecen a sus afiliados y el estado de ejecución de los proyectos que adelante, el valor de la vivienda y el número de afiliados beneficiarios de la vivienda discriminado por rango de ingresos.

ART. 78.—**Reporte de la gestión administrativa de los Fovis.** Las Cajas de Compensación Familiar presentarán a la Superintendencia del Subsidio Familiar dentro de los veinte (20) días siguientes al vencimiento de cada trimestre calendario, informes consolidados sobre la gestión de administración por ellas realizada respecto de los Fovis, discriminando las diferentes apropiaciones de ley, conforme a los formatos que para el efecto expida la mencionada Superintendencia.

En todo caso, los informes deberán contener como mínimo, lo siguiente:

a) El balance y estado de resultado y flujo de fondos de los Fovis;

b) El monto de las apropiaciones mensuales para los Fovis discriminando los recursos correspondientes al Subsidio de Vivienda de Interés Social y al resto de apropiaciones;

c) El portafolio de inversiones de los recursos para el Subsidio Familiar de Vivienda con sus respectivos rendimientos y vigencias;

d) El monto de los recursos del Subsidio Familiar de Vivienda reintegrados por concepto de promoción de oferta;

e) Los reintegros por vencimientos, renunciaciones y reembolsos del Subsidio Familiar de Vivienda;

f) El monto correspondiente a las asignaciones del Subsidio Familiar de Vivienda, pagos de subsidios, subsidios por pagar, desembolsos de promoción de oferta y el monto destinado a los gastos administrativos del fondo, discriminando el valor de la vivienda, la modalidad de asignación e ingresos del hogar postulante;

g) El monto correspondiente a los recursos destinados a crédito hipotecario y microcrédito de vivienda provenientes de los recursos de la línea de redescuento de Findeter y de otros fondos diferentes de los Fovis;

h) Nombre de los proyectos o lotes para vivienda de interés social, su ubicación, número de viviendas y valor de las mismas, área por unidad de construcción, monto de los recursos aprobados y fechas de desembolso y reintegro de los recursos.

PAR. 1º—Las Cajas de Compensación Familiar deberán reportar a la Superintendencia del Subsidio Familiar, dentro de los diez (10) primeros días de cada mes, las asignaciones del subsidio familiar de vivienda por número y valor, por modalidad de vivienda, por nivel de ingreso y por municipios, realizadas durante el mes inmediatamente anterior. La Superintendencia del Subsidio Familiar deberá consolidar la información y remitir la misma dentro de los diez (10) días siguientes al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

PAR. 2º—Las Cajas de Compensación Familiar deberán informar trimestralmente a la

Superintendencia del Subsidio Familiar, sobre los recursos destinados a otorgar crédito o microcréditos para ser aplicados en proyectos de vivienda, así constituyan recursos independientes del respectivo Fovis y sobre aquellos aplicados a la inversión en proyectos de vivienda u otros servicios o inversiones relacionadas con el sector habitacional que ofrezcan a sus afiliados o a terceros, de conformidad con lo establecido en la ley. En el caso de recursos destinados a otorgar crédito o microcrédito, el informe deberá señalar expresamente cuáles de ellos constituyeron recursos complementarios al subsidio familiar de vivienda de interés social. Así mismo, reportarán los recursos provenientes de los cupos de redescuento asignados a cada Caja de Compensación Familiar por la Financiera de Desarrollo Territorial, Findeter, y su utilización en la financiación de crédito hipotecario o microcrédito para la vivienda de interés social.

El informe incluirá el estado de ejecución de los proyectos de vivienda que adelanten, el valor de la vivienda a los que han sido aplicados los recursos, así como el número de afiliados beneficiarios de la vivienda discriminados por ingresos, de conformidad con los requisitos que se establezcan para el Sistema Nacional de Información de Vivienda y para el Sistema de Información del Subsidio.

La Superintendencia del Subsidio Familiar deberá consolidar la información y remitir la misma dentro de los diez (10) días siguientes al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

**ART. 79.—Seguimiento a la gestión administrativa de los Fovis.** La Superintendencia del Subsidio Familiar evaluará trimestralmente, de acuerdo con los informes de que trata el artículo anterior, la gestión de las Cajas de Compensación Familiar en la participación de la ejecución de la Política Nacional de Vivienda de Interés Social.

**ART. 80.—De los recursos para la administración de los Fovis.** Las Cajas de Compensación Familiar podrán imputar a sus respectivos Fovis el valor de los costos y gastos administrativos en que incurran en el cumplimiento de sus obligaciones legales y reglamentarias, sin exceder el 5% del valor correspondiente a las transferencias mensuales

por concepto de aportes al Fondo con destino al Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social.

**ART. 81.—Desarrollo de programas de vivienda con recursos de la reserva para vivienda definida en el artículo 69 de la Ley 49 de 1990.** Los recursos provenientes de la reserva de vivienda de que trata el artículo 69 de la Ley 49 de 1990 y sus correspondientes rendimientos deberán ser destinados por las respectivas Cajas de Compensación Familiar a programas de vivienda, con destino a afiliados con ingresos familiares iguales o inferiores a cuatro salarios mínimos mensuales legales vigentes (4 smmlv), todo ello conforme a las facultades previas y/o posteriores que sobre el particular pueda ejercer la Superintendencia del Subsidio Familiar dentro de su ámbito de competencia.

**ART. 82.—Reporte de información consolidada.** La Superintendencia del Subsidio Familiar deberá consolidar la información remitida por las Cajas de Compensación Familiar, conforme a lo dispuesto en el presente capítulo, y remitir un ejemplar de la misma al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, a más tardar dentro del mes siguiente a la fecha de recepción de la misma.

**ART. 83.—Sistema de información del subsidio familiar de vivienda.** Es el mecanismo definido por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y administrado por el Fondo Nacional de Vivienda, que comprende la información de oferta y demanda de subsidios.

**ART. 84.—Características básicas del sistema de información del subsidio.** El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial es la entidad competente para definir las condiciones de suministro de la información que deberán aportar al Sistema de Información del Subsidio las entidades públicas y privadas.

Este Sistema de Información del Subsidio deberá incluir como mínimo:

- a) El módulo de demanda, con los registros de los ahorradores y los postulantes;
- b) El módulo de oferta, con toda la información de los planes de soluciones de vivienda a las cuales los beneficiarios podrán aplicar sus subsidios, incluyendo un Registro de Oferentes, y



c) Una base de datos con la información actualizada de la totalidad de subsidios asignados con anterioridad por el ICT, el Inurbe —en liquidación, la Caja Agraria hoy en liquidación, el Banco Agrario, el Fondo Nacional de Vivienda, las Cajas de Compensación Familiar, la Caja Promotora de Vivienda Militar, el Forec —en liquidación y Focafé y los que se asignen a partir de la vigencia del presente decreto por las entidades otorgantes.

PAR. 1º—La entrega de la información para las entidades relacionadas con el sistema de asignación del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social será de obligatorio cumplimiento, en los períodos y con las especificaciones que defina el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

PAR. 2º—Los intermediarios que accedan a la línea de redescuento de Findeter establecidos en el Decreto 2481 de 2003 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, para la financiación de operaciones de crédito o microcrédito inmobiliario, reportarán al Sistema de Información del Subsidio las operaciones realizadas, en los periodos y con las especificaciones que defina el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

ART. 85.—**Financiación del sistema de información del subsidio.** El Sistema de Información del Subsidio se financiará con un aporte del cero punto cinco por ciento (0.5%) de los recursos del presupuesto anual de los Fovis de las Cajas de Compensación Familiar.

Igualmente de los aportes destinados para tal fin en las entidades otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda.

ART. 86.—**Consolidación de la información.** Para efectos de consolidación de la información de los subsidios asignados con anterioridad al funcionamiento de este sistema, el Fondo Nacional de Vivienda, el Inurbe - en liquidación, las Cajas de Compensación Familiar, el Banco Agrario, la Caja Promotora de Vivienda Militar y el Fondo para la Reconstrucción y Desarrollo Social del Eje Cafetero, Forec - en liquidación, entregarán las bases de datos, en medio digital y en un formato previamente definido, a la entidad Operadora del Sistema de Información del Subsidio de Vivienda de Interés Social, en un plazo no mayor a treinta (30) días calendario a partir de la solicitud de la entidad operadora.

ART. 87.—**El registro de postulantes en el sistema de información del subsidio.** Las entidades otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social reportarán al operador del sistema de información del subsidio, los registros de los postulantes que cumplan con las condiciones establecidas en el presente decreto para ser beneficiarios del subsidio. Igualmente, reportará la calificación obtenida por dichos postulantes.

ART. 88.—**Información de beneficiarios del subsidio.** Una vez se publique la asignación de subsidios por parte de las entidades otorgantes, estas reportarán tal información al sistema en los plazos y condiciones que defina el operador del mismo.

ART. 89.—**Registro de la oferta en el sistema de información.** Una vez se declare la elegibilidad de los planes y proyectos, la información básica de los mismos se incorporará al Módulo de Oferta del sistema de información.

Será función de las entidades otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social velar por la oportuna, amplia y transparente divulgación de esta oferta, de tal manera que los postulantes y beneficiarios del subsidio dispongan de una suficiente información, que les permita comparar y escoger libremente su solución de vivienda.

ART. 90.—**De las bases de datos del sistema de información del subsidio.** Las bases de datos de oferta y demanda del Sistema de Información del Subsidio, serán públicas y el acceso a ellas será definido por el Fondo Nacional de Vivienda.

ART. 91.—**Banco de materiales.** El Fondo Nacional de Vivienda o las entidades operadoras autorizadas por este en los términos del Decreto-Ley 555 de 2003, implementarán un banco de materiales nacional con el fin de contar con los proveedores necesarios que permitan optimizar el recurso del subsidio familiar de vivienda. Las condiciones del banco de materiales serán reglamentadas a través de la resolución que para tal efecto expida el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

ART. 92.—**Elegibilidad de proyectos.** Los proyectos declarados elegibles con anterioridad a

la vigencia del presente decreto mantendrán esta condición.

ART. 93.—**Reclamaciones.** Las reclamaciones presentadas conforme a lo dispuesto por el artículo 48 del Decreto 975 de 2004, relativas a procesos de asignación de Subsidios de Vivienda de Interés Social, realizados con anterioridad a la expedición del presente decreto, se surtirán conforme a las normas vigentes en el momento de la presentación de la reclamación.

ART. 94.—**Legalización del subsidio familiar de vivienda del año 2003.** Los subsidios familiares de vivienda asignados con vigencia del año 2003 que, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 50 del Decreto 975 de 2004, solicitaron el giro anticipado de los recursos que se encuentran desembolsados en los encargos fiduciarios y no fueron legalizados durante su vigencia, podrán ser objeto del trámite de legalización en un plazo de doce (12) meses, contados a partir de la vigencia de la resolución que expida el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial para fijar las condiciones del proceso de legalización.

ART. 95.—**Aumento del valor del subsidio otorgado por las cajas de compensación familiar.** Los Subsidios Familiares de Vivienda (SFV) urbanos asignados con anterioridad al 31 de octubre de 2009 por las Cajas de Compensación Familiar (CCF) que se destinen a la adquisición de vivienda de interés prioritario nueva, cuyo desembolso a favor del oferente de la solución de vivienda se produzca dentro del año siguiente a la entrada en vigencia del presente decreto, en los términos y condiciones establecidos en los artículos 58, 59 y 60 del mismo y las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan, tendrán un valor adicional al establecido por el artículo 8º del presente decreto, igual al que se indica en la siguiente tabla:

CCF Ingresos (SMLMV)		Valor adicional de SFV (SMLMV)
Desde	Hasta	
>0,00	1,00	4
>1,00	1,50	3
>1,50	2,00	2

Para efectos del desembolso e independientemente de que los subsidios a los que se refiere el presente artículo hayan sido asignados en años anteriores, su cuantía será calculada con base en el valor del salario mínimo mensual legal vigente para el año 2009.

Para hacer efectivo el ajuste del valor adicional y la actualización del valor del subsidio a salarios mínimos legales mensuales vigentes del año 2009, el oferente deberá presentar ante la respectiva Caja de Compensación Familiar la promesa de compraventa o los contratos previos para la adquisición de dominio suscritos por el hogar beneficiario, en la cual se incorporen los nuevos valores del subsidio familiar de vivienda.

ART. 96.—**Vigencia y derogatorias.** El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga los Decretos 975 de 2004, 3169 de 2004, y 1526 de 2005, los artículos 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º, 9º, 10 y 11 del Decreto 4429 de 2005, los Decretos 875 de 2006, 3702 de 2006, 3980 de 2006, 378 de 2007, 1650 de 2007, 2831 de 2007, y 4000 de 2007, los artículos 1º, 2º, 3º, 4º y 5º del Decreto 4080 de 2007, y los decretos 4466 de 2007, 4780 de 2007, 270 de 2008 y 774 de 2009 y las demás disposiciones que le sean contrarias.

## [§ 360] Decreto 2555 de 2010

ART. 2.21.1.1.1—**Ámbito de aplicación.** El presente título es aplicable a las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios de que tratan los artículos 12 y 14 de la Ley 546 de 1999, las cuales se constituirán como sociedades anónimas mercantiles de objeto exclusivo, previo el procedimiento previsto en el artículo 53 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

**NOTA:** Fuente original compilada: D. 1719/2001, art. 1º.

ART. 2.21.1.1.2—**Objeto social, denominación y vigilancia.** Las sociedades titularizadoras tendrán como objeto social exclusivo la titularización de activos hipotecarios. Su denominación se encontrará seguida o precedida de la expresión “sociedad titularizadora de activos hipotecarios”, y estarán sujetas a la vigilancia y control de la Superintendencia Financiera de Colombia.

**NOTA:** Fuente original compilada: D. 1719/2001, art. 2º, Modificado por el D. 3760/2008, art. 1º.

ART. 2.21.1.1.3—**Operaciones autorizadas.** En desarrollo de su objeto social las sociedades titularizadoras podrán:

1. Adquirir activos hipotecarios a cualquier título;

2. Originar, estructurar y administrar procesos de titularización de activos hipotecarios originados en Colombia o en el exterior para financiar la construcción y la adquisición de vivienda, para lo cual emitirán títulos respaldados con dichos activos hipotecarios, los cuales podrán ser colocados en Colombia o en el exterior;

3. Originar, estructurar y administrar procesos de titularización respaldados con bonos y títulos hipotecarios para lo cual podrán recibir dichas especies de títulos a cualquier título;

4. Prestar servicios para el desarrollo de procesos de movilización de activos hipotecarios incluyendo asesoría para la estructuración, emisión y colocación de bonos y títulos hipotecarios, la administración de universalidades de activos hipotecarios derivados de procesos de

emisión de bonos hipotecarios y la administración de procesos de titularización de activos hipotecarios en Colombia o en el exterior;

5. Avalar, garantizar y en general suministrar coberturas en procesos de movilización de activos hipotecarios originados en Colombia o en el exterior, incluyendo las titularizaciones en que actúe como originador o emisor;

6. Realizar actos de comercio sobre activos, títulos y bonos hipotecarios, incluyendo sus derechos y garantías, siempre y cuando guarden relación con el objeto social exclusivo previsto en la Ley 546 de 1999 para las sociedades titularizadoras;

7. Participar en el capital de compañías nacionales o extranjeras que se encuentren facultadas para la movilización de activos hipotecarios;

8. Emitir títulos de deuda respaldados con su propio patrimonio;

9. Obtener créditos, garantías o avales;

10. Administrar su tesorería y realizar las operaciones pertinentes para tal fin;

11. Celebrar los contratos conexos o complementarios que resulten necesarios para el cumplimiento de las operaciones autorizadas.

**NOTA:** Fuente original compilada: D. 1719/2001, art. 3º, Modificado por el D. 3760/2008, art. 2º.

ART. 2.1.1.1.4—**Separación patrimonial.** En los procesos de titularización de activos hipotecarios, los activos titularizados deberán conformar universalidades separadas del patrimonio de las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios, cuyos flujos de caja estarán destinados exclusivamente al pago de los títulos emitidos y de los demás gastos y garantías inherentes al proceso de titularización correspondiente, en la forma en que se establezca en el correspondiente reglamento de emisión y colocación.

Además de los activos no hipotecarios, harán parte de las universalidades las garantías de cualquier índole sobre los mismos, los derechos sobre los contratos de seguro que amparen las garantías de dichos activos o la vida de los deudores, los activos a partir de los cuales se estructuren los mecanismos de seguridad o apoyo crediticio de la emisión o los derechos derivados de los contratos a través de los cuales tales mecanismos de seguridad o apoyo crediticio se constituyen y, en general, cualquier otro derecho o activo que se derive de los activos no hipotecarios titularizados, tales como los flujos provenientes de dichos activos, los rendimientos producto de la realización de inversiones temporales de liquidez y las daciones en pago o los bienes rematados que se reciban con ocasión de su cobranza, así como el producto de su venta.

Los activos vinculados a los procesos de titularización de que trata este título no constituirán prenda general de los acreedores de quienes los originen o administren, y estarán excluidos de la masa de bienes que pueda conformarse para efectos de cualquier procedimiento mercantil o de cualquier otra acción que pudiera afectarlos. Por consiguiente, tales activos en ningún caso se restituirán al patrimonio del originador ni al del emisor, del administrador del proceso de titularización o del administrador de los activos, en los casos en que éste se encuentre en concordato, liquidación, o cualquier otro proceso de naturaleza concursal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 964 de 2005 o en la norma que lo sustituya o modifique.

En ningún caso los títulos emitidos en los procesos de titularización de activos hipotecarios otorgarán a sus tenedores el derecho de solicitar o iniciar procesos divisorios respecto de la universalidad conformada por los activos subyacentes y/o las garantías que los amparen.

PAR.—Las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios deberán mantener sistemas de información contable independientes de los activos de la propia sociedad y de las otras masas o paquetes de activos que formen parte de otros procesos de titularización, con el fin de revelar su condición de activos separados del patrimonio de la sociedad y facilitar la evaluación independiente de los riesgos inherentes a cada emisión.

**NOTA:** Fuente original compilada: D. 1719/2001, art. 4º.

**ART. 2.21.1.1.5—Manejo de los riesgos.** Cada sociedad titularizadora de activos hipotecarios deberá estructurar y documentar sistemas técnicos de control interno, que permitan la identificación, cuantificación, administración y seguimiento de los riesgos que está asumiendo y sus mecanismos de cobertura.

**NOTA:** Fuente original compilada: D. 1719/2001, art. 6º.

**ART. 2.21.1.1.6—Requisitos y condiciones especiales para la emisión de títulos hipotecarios por parte de las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios.** Además de las condiciones y requisitos generales para toda emisión de títulos hipotecarios, la emisión de títulos hipotecarios por parte de las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios estará sujeta al cumplimiento de los siguientes requisitos y condiciones especiales:

1. Que la sociedad titularizadora de activos hipotecarios estructure y documente un sistema técnico de control interno, que permita, en todo caso:

i) la identificación, cuantificación, administración y seguimiento de los distintos tipos de riesgos que asuma; ii) el establecimiento de políticas, procedimientos y límites de riesgo, y

iii) el uso de mecanismos de monitoreo y reporte de los límites establecidos.

2. Que la sociedad titularizadora de activos hipotecarios disponga de la estructura tecnológica y operativa adecuada que permita, en todo caso: i) brindar soporte a los procesos y negocios de la entidad en forma confiable, y ii) contar con planes de contingencia que permitan una capacidad mínima de procesamiento ante eventuales siniestros y la recuperación rápida de información.

3. Que la sociedad titularizadora de activos hipotecarios haya implementado y mantenga en funcionamiento los mecanismos tecnológicos y de comunicaciones, necesarios para garantizar acceso permanente por parte del mercado y la Superintendencia Financiera de Colombia la información de la sociedad y sus diferentes emisiones, en los términos de oportunidad, calidad y suficiencia que se establecen en el presente decreto.

**NOTA:** Fuente original compilada: Res. 775/2001, art. 26.

**ART. 2.21.1.1.7—Régimen de inscripción automática y oferta pública.** Para conservar el derecho a hacer uso del régimen automático de inscripción y autorización de oferta pública previsto en el artículo 5.2.2.1.10 del presente decreto, la respectiva sociedad titularizadora de activos hipotecarios deberá poder demostrar que posee capital suficiente para asumir la exposición al riesgo que se presente como consecuencia de las emisiones que se proponga efectuar.

PAR.—Para los efectos previstos en este artículo, la sociedad titularizadora de activos hipotecarios deberá revelar en forma oportuna y suficiente su capital y su exposición al riesgo, de acuerdo con las reglas de información y revelación establecidas en el artículo 2.21.1.1.9 del presente decreto.

**NOTA:** Fuente original compilada: R. 775/2001, art. 27.

**ART. 2.21.1.1.8—Régimen de inscripción y autorización previa.** Las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios que no puedan hacer uso del régimen de inscripción y autorización automática, quedarán sometidas al régimen de inscripción y autorización previa. En tal caso, podrán ser requeridas por la Superintendencia Financiera de Colombia para que suministren al público información especial o datos adicionales respecto de su administración, operaciones, emisiones y desempeño financiero, así como de la administración y seguimiento de los riesgos derivados de su operación.

**NOTA:** Fuente original compilada: Res. 775/2001, art. 28.

**ART. 2.21.1.1.9—Revelación e información plena.** Las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios deberán habilitar en su sitio de internet vínculos o encadenamientos que permitan al mercado obtener toda la información necesaria para el adecuado entendimiento de las emisiones y sus riesgos, información contable y financiera de la sociedad titularizadora de activos hipotecarios, así como la demás información que se prevea para toda emisión de títulos hipotecarios. En todo caso, cada sociedad titularizadora de activos hipotecarios deberá, de manera permanente, proporcionar al mercado la siguiente información:

1. Información sobre suficiencia de capital: Cada sociedad titularizadora de activos

hipotecarios deberá revelar al mercado, en forma permanente, información sobre su capital y sobre la cuantificación de los riesgos que está asumiendo.

1.1. Para estos efectos, las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios revelarán, a través de los mecanismos establecidos en el presente artículo y de manera permanente, su nivel de capital, el cual, únicamente para estos propósitos, se entenderá conformado por la suma de lo siguiente:

- (i) Capital suscrito y pagado;
- (ii) Reserva legal y demás reservas;
- (iii) Prima en colocación de acciones;
- (iv) La cuenta de revalorización del patrimonio, cuando esta sea positiva;
- (v) El valor de las utilidades no distribuidas correspondientes a ejercicios anteriores; y
- (vi) Las utilidades del ejercicio en curso, en una proporción equivalente al porcentaje de las utilidades que, en el periodo inmediatamente anterior, hayan sido capitalizadas o destinadas a incrementar la reserva legal, siempre y cuando la sociedad no registre pérdidas acumuladas. De la sumatoria de estas partidas, se deducirán las pérdidas de ejercicios anteriores y las del ejercicio en curso y la cuenta de revalorización del patrimonio cuando esta sea negativa.

Cuando respecto de sus emisiones de títulos hipotecarios, determinada sociedad titularizadora de activos hipotecarios efectúe operaciones o asuma compromisos tales como la adquisición de títulos subordinados o de cualquier manera afecte activos de su propiedad para mejorar la calidad crediticia de sus emisiones, deberá deducir del monto de capital calculado de acuerdo con las reglas establecidas en el inciso anterior, lo siguiente:

- (i) Una suma equivalente al cincuenta (50%) de la porción no amortizada de los activos comprometidos o de los respectivos títulos subordinados, cuando estos obtengan una calificación igual o superior a A menos (A-) e inferior a triple A (AAA) o su equivalente; y
- (ii) Una suma equivalente al cien por ciento (100%) de la porción no amortizada de los activos comprometidos o de los respectivos títulos subordinados, cuando estos obtengan una

calificación inferior a A menos (A-) o su equivalente, o no tengan calificación.

Las anteriores deducciones del capital, solo se llevarán a cabo para propósitos de informar al público sobre el nivel de capital de la respectiva sociedad titularizadora de activos hipotecarios.

1.2. Las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios deberán, de manera permanente, revelar al público el valor que se obtenga como resultado de la cuantificación de los riesgos que está asumiendo y sean cuantificables. Así mismo revelarán la metodología, modelos y parámetros que se hayan utilizado para el efecto. Igualmente, deberán establecer indicadores que expresen las relaciones existentes entre el capital y los riesgos asumidos. Finalmente, las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios deberán revelar, conjuntamente con su capital, la suma de la porción no amortizada de todos los títulos hipotecarios que hayan emitido hasta la fecha de la respectiva publicación.

PAR.—Las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios deberán revelar en una nota a sus estados financieros, la parte vigente de cualquier garantía total o parcial o compromiso similar que hubieren adquirido para respaldar los títulos hipotecarios que hubieren emitido. Esa misma nota deberá publicarse siempre que den a conocer al público su capital.

2. Información sobre sus políticas de gestión de riesgo en forma actualizada y permanente.

3. Indicadores financieros que faciliten la evaluación del desempeño de la respectiva sociedad titularizadora de activos hipotecarios en aspectos tales como liquidez, eficiencia, solvencia y rentabilidad. La información que sirva de base para el cálculo de estos indicadores también estará disponible.

4. Información permanente sobre sus políticas para la adquisición de cartera hipotecaria y demás activos titularizables. En lo concerniente con las políticas de selección de los activos, se establecerán mecanismos para asegurar que los conflictos de interés se revelen y que los parámetros empleados se apliquen por igual a todos los originadores de créditos.

5. Información específica sobre las garantías y compromisos que asuma respecto de las emisiones de títulos hipotecarios colocadas.

PAR. 1º—Cualquier interesado podrá consultar directamente en sus fuentes, la información a que se refieren los anteriores numerales. Cada inversionista tendrá, además, derecho a consultar directamente la información relacionada con sus propios derechos.

PAR. 2º—En todo caso, a solicitud de la respectiva sociedad titularizadora de activos hipotecarios la Superintendencia Financiera de Colombia podrá autorizar la reserva de cierto tipo de información contable o administrativa, si existen razones que lo justifiquen.

**NOTA:** Fuente original compilada: Res. 775/2001, art. 29, Modificada por la Res. 223/2002.

**ART. 2.21.1.1.10—Obligaciones de las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios.** Las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios y sus administradores, deberán cumplir con las siguientes obligaciones:

1. Estar inscritas en el Registro Nacional de Agentes del Mercado de Valores - RNAMV, y cumplir con las normas de información que se exige para los emisores inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores - RNVE.

2. Abstenerse de ejecutar actos en situación de conflicto de interés. Se entenderá por conflicto de interés lo definido en el artículo 7.6.1.1.2 del presente decreto.

3. Actuar con lealtad y dar un trato equitativo a sus inversionistas y clientes.

4. Implementar los controles generales y especiales con relación a los mecanismos de prevención y control de actividades delictivas a través del mercado de valores.

5. Disponer de documentación detallada y separada sobre las operaciones relacionadas con cada universalidad o masa de activos hipotecarios titularizados.

6. Abstenerse de realizar operaciones, directamente o por interpuesta persona, utilizando información privilegiada. Se entiende por información privilegiada, la definida en el artículo 7.6.1.1.1 del presente decreto.

7. Cumplir con las obligaciones establecidas en la regulación sobre títulos hipotecarios o las

normas que las modifiquen, adicionen o reemplacen.

8. Realizar sus operaciones con idoneidad y profesionalismo.

9. Las demás que le correspondan de acuerdo con las normas que les sean aplicables.

**NOTA:** Fuente original compilada: Res. 775/2001, art. 30.

**ART. 2.21.1.1.11—Normas aplicables.** En todo aquello que no se encuentre expresamente regulado en el presente Decreto, las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios y las emisiones que efectúen se sujetarán a (i) las normas que se refieran a los participantes del mercado de valores; (ii) las normas que se refieran a los demás emisores de valores; y (iii) las normas que regulen las condiciones y requisitos de las ofertas públicas de valores.

**NOTA:** Fuente original compilada: Res. 775/2001, art. 25.

**ART. 2.21.1.2.1—Capital mínimo de las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios.** Las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios de objeto exclusivo, cuya actividad principal consista en estructurar, administrar y emitir títulos, en los términos previstos en los artículos 12 y 14 de la Ley 546 de 1999, deberán acreditar ante la Superintendencia Financiera de Colombia un capital mínimo de por lo menos sesenta y cinco mil setecientos setenta y cinco millones de pesos (\$65.775.000.000), para efectos de obtener la autorización de la oferta pública de los valores que se emitan en desarrollo de procesos de titularización hipotecaria.

El monto del capital mínimo mencionado se establecerá como resultado de la sumatoria de las siguientes cuentas patrimoniales: capital suscrito y pagado, reservas, superávit por prima en colocación de acciones, utilidades no distribuidas de ejercicios anteriores, revalorización del patrimonio y bonos obligatoriamente convertibles en acciones. Para efectos del cálculo del capital mínimo se deducirán las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores.

**PAR.**—El capital mínimo de las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios se ajustará

a partir del primero (1º) de enero de cada año en forma automática en el mismo sentido y porcentaje en que varíe el índice de precios al consumidor que suministre el DANE del año inmediatamente anterior. El valor resultante se aproximará al múltiplo en millones de pesos inmediatamente superior.

**NOTA:** Fuente original compilada: D. 3760/2008, art. 3º.

**ART. 2.21.1.3.1—Patrimonio adecuado.** Las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios deben cumplir las normas sobre niveles de patrimonio adecuado y relación mínima de solvencia, con el fin de proteger la confianza del público en el sistema, proteger a los inversionistas y asegurar el desarrollo de sus actividades en condiciones de seguridad y competitividad.

**NOTA:** Fuente original compilada: Res. 690/2004, art. 1º.

**ART. 2.21.1.3.2—Relación de solvencia.** Las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios deberán mantener una relación de solvencia mínima del nueve por ciento (9%), la cual se calcula dividiendo el numerador por el denominador. El numerador corresponde al valor del patrimonio técnico de las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios y el denominador es la sumatoria de los activos ponderados por nivel de riesgo más el valor de la exposición por riesgo de mercado multiplicado por cien novenos (100/9). La relación se expresa mediante la siguiente fórmula aritmética:

$$\text{Relación solvencia} = \frac{\text{Patrimonio técnico}}{\text{APNR} + \left( \frac{100}{9} \right) \text{VeR}_{\text{RM}}}$$

Donde:

APNR: Activos ponderados por nivel de riesgo crediticio.

VeR<sub>RM</sub>: Valor de la exposición por riesgo de mercado.

**NOTA:** Fuente original compilada: Res. 690/2004, art. 2º.

ART. 2.21.1.3.3—**Patrimonio técnico.** El patrimonio técnico de una sociedad titularizadora de activos hipotecarios comprende las sumas de su capital primario y de su capital secundario.

**NOTA:** Fuente original compilada: Res. 690/2004, art. 3°.

ART. 2.21.1.3.4—**Capital primario.** El capital primario de una sociedad titularizadora de activos hipotecarios corresponde a la suma de los siguientes conceptos:

1. Capital suscrito y pagado;
2. Las reservas;
3. Prima en colocación de acciones;
4. Revalorización del patrimonio cuando esta sea positiva;
5. Las utilidades no distribuidas de ejercicios anteriores;
6. Las utilidades del ejercicio en curso, en una proporción equivalente al porcentaje de las utilidades que, en el período inmediatamente anterior, hayan sido capitalizadas o destinadas a incrementar la reserva legal, o la totalidad de las mismas que deban destinarse a enjugar pérdidas acumuladas.
7. El valor total de los dividendos decretados en acciones.

**NOTA:** Fuente original compilada: Res. 690/2004, art. 4°.

ART. 2.21.1.3.5—**Deducciones al capital primario.** Se deducen del capital primario los siguientes conceptos:

1. La revalorización del patrimonio cuando sea negativa.
2. Las pérdidas de los ejercicios anteriores y las del ejercicio en curso.
3. El cincuenta por ciento (50%) de la porción no amortizada de los títulos con una calificación igual o inferior a "DD" para títulos de largo plazo y a "5 y 6" para títulos de corto plazo, o sin calificación.

**NOTA:** Fuente original compilada: Res. 690/2004, art. 5°.

ART. 2.21.1.3.6—**Capital secundario.** El capital secundario de una sociedad titularizadora de activos hipotecarios corresponde a la suma de los siguientes conceptos:

1. El valor en mercado de los bonos subordinados efectivamente suscritos siempre y cuando no superen el cincuenta por ciento (50%) del valor del capital primario. Sólo serán computables dichos bonos cuando:

a) En el respectivo prospecto de emisión se debe establecer, con carácter irrevocable, que en los eventos de liquidación el importe del valor del bono quedará subordinado al pago del pasivo externo.

b) Los títulos deberán ser emitidos a plazos mínimos de maduración no inferiores a cinco (5) años. No deberá existir ninguna opción de prepago por parte del emisor que reduzca el plazo de maduración a menos de cinco (5) años, ni otro tipo de opción a favor de los inversionistas que permita el pago anticipado de estos bonos en un plazo inferior a cinco (5) años.

c) No deberá existir ningún tipo de cláusula aceleratoria.

d) En el evento en que se pacten opciones de prepago a favor del emisor, se entenderá que el plazo de la emisión corresponde al establecido para ejercer dicha opción.

e) Durante los últimos cinco (5) años de maduración de los bonos subordinados, el valor computable se disminuirá en un veinte por ciento (20%) para cada año.

f) En el evento en que haya sido pactada una opción de prepago y se cumpla con el plazo de maduración mínima, el valor computable se disminuirá en un veinte por ciento (20%) por cada año en los cinco (5) años anteriores a la fecha de ejercicio de la opción.

Tratándose de bonos cuya opción tenga una fecha determinada para su ejercicio y la misma no sea ejercida, el valor disminuido durante los años anteriores a la fecha de ejercicio de la opción será recalculado en un monto equivalente a un bono que no tenga una opción de prepago, de forma tal que permita descontar un veinte por ciento (20%), cada año, hasta alcanzar un valor de cero por ciento (0%) al momento del vencimiento del bono.

Para el caso de bonos cuya opción tenga una fecha indeterminada para su ejercicio, el valor computable se disminuirá en un veinte por ciento (20%) por cada año en los cinco (5) años anteriores a la fecha a partir de la cual puede ser ejercida la opción, sin que deba realizarse



recalculo alguno en el evento en que no sea ejercida.

2. Los bonos obligatoriamente convertibles en acciones, siempre y cuando sean efectivamente colocados y pagados y cumplan con las siguientes condiciones:

a) El plazo máximo de los bonos será de cinco (5) años.

b) El reglamento de emisión deberá indicar de manera expresa, que en los eventos de liquidación, el importe del valor de la obligación quedará subordinado al pago del pasivo externo.

c) El rendimiento financiero reconocido no excederá la tasa de interés de captación DTF certificada por el Banco de la República, vigente a la fecha de la respectiva liquidación o cuando se trate de emisiones pactadas a la UVR la tasa máxima se establecerá tomando como referencia la tasa prevista en el punto de la curva de rendimientos para los TES UVR que corresponda al plazo de los bonos, más un margen de 300 puntos básicos.

d) Los intereses se reconocerán pagaderos por períodos vencidos.

e) Los bonos no podrán colocarse con descuento sobre su valor nominal.

f) La observación de los demás requisitos y procedimientos establecidos en la normatividad vigente.

3. El cincuenta por ciento (50%) de las valorizaciones de los activos contabilizados de acuerdo con los criterios establecidos por la Superintendencia Financiera de Colombia. En todo caso no computarán las valorizaciones correspondientes a los bienes recibidos en dación en pago o adquiridos en remate judicial.

**NOTA:** Fuente original compilada: Res. 690/2004, art. 6°.

**ART. 2.21.1.3.7—Deducciones al capital secundario.** Se deducen del capital secundario el cincuenta por ciento (50%) de la porción no amortizada de los títulos con una calificación igual o inferior a “DD” para títulos de largo plazo y a “5 y 6” para títulos de corto plazo, o sin calificación.

**NOTA:** Fuente original compilada: Res. 690/2004, art. 7°.

**ART. 2.21.1.3.8—Valor computable del capital secundario.** Para efectos del cálculo de

la relación de solvencia, el valor máximo computable del capital secundario no podrá exceder el cien por ciento (100%) del capital primario una vez restadas las deducciones a que hace referencia el artículo 2.21.1.3.5. del presente decreto.

**NOTA:** Fuente original compilada: Res. 690/2004, art. 8°.

**ART. 2.21.1.3.9—Riesgo de crédito.** Para efectos del cálculo de la relación de solvencia, se entiende como riesgo de crédito la posibilidad de pérdidas que disminuyan el patrimonio técnico de una sociedad titularizadora de activos hipotecarios como consecuencia del incumplimiento de obligaciones financieras en los términos acordados.

**NOTA:** Fuente original compilada: Res. 690/2004, art. 9°.

**ART. 2.21.1.3.10—Riesgo de mercado.** Para efectos del cálculo de la relación de solvencia, se entiende como riesgo de mercado la posibilidad de pérdidas que disminuyan el patrimonio técnico de una sociedad titularizadora de activos hipotecarios por movimientos adversos en los indicadores del mercado que afecten los instrumentos financieros en los que la entidad mantenga posiciones dentro o fuera del balance. Los indicadores del mercado que se tendrán en cuenta son, entre otros, los tipos de interés, tipos de cambio, precio de los valores o títulos y otros índices.

**NOTA:** Fuente original compilada: Res. 690/2004, art. 10.

**ART. 2.21.1.3.11—Clasificación y ponderación de los activos por nivel de riesgo de crédito.** Para efectos de determinar el valor total de activos ponderados por nivel de riesgo crediticio, los mismos se deben clasificar dentro de una de las siguientes categorías dependiendo de su naturaleza:

**Categoría I – Activos de máxima seguridad:**

En esta categoría se clasificará la caja, depósitos a la vista en entidades sometidas a vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia, las inversiones en títulos del Banco de la República o de la Nación y los garantizados por ésta en la parte cubierta. Así mismo, computarán dentro de esta categoría los títulos emitidos o garantizados por entidades multilaterales de crédito.

**Categoría II – Activos de alta seguridad:** En esta categoría se clasificarán títulos emitidos por

entidades públicas del orden nacional, los depósitos a término en establecimiento de crédito, operaciones de reporto, operaciones activas de crédito relacionadas con fondos interbancarios vendidos, y créditos garantizados incondicionalmente con títulos emitidos por la Nación o por el Banco de la República o de Gobiernos o Bancos Centrales de países que autorice la Superintendencia Financiera de Colombia.

**Categoría III – Otros activos de alta seguridad:** En esta categoría se clasificarán los créditos para financiación de vivienda cuya garantía sea la misma vivienda, distintos de aquellos que se hayan reestructurados. Sin embargo, los créditos destinados a la adquisición de vivienda reestructurados cuya calificación crediticia mejore a A o B, ponderarán en esta categoría.

**Categoría IV – Otros activos de riesgo:** En esta categoría se incluirán los otros activos de riesgo no deducidos en el cómputo del patrimonio técnico y no incluidos en ninguna categoría anterior.

PAR. 1º—Los activos incluidos en la Categoría I se ponderarán al cero por ciento (0%), en la Categoría II al veinte por ciento (20%), en la Categoría III al cincuenta por ciento (50%) y en la Categoría IV al cien por ciento (100%).

PAR. 2º—Los créditos para financiación de vivienda previstos en la categoría III ponderarán a partir de los treinta (30) días siguientes de la fecha de su adquisición.

PAR. 3º—Los activos conformados por cartera hipotecaria de vivienda calificada en las categorías de riesgo C, D y E de acuerdo con las reglas establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, computaran al setenta y cinco por ciento (75%). A partir del mes de enero del año 2005, los activos de que trata el presente parágrafo calificados en las categorías de riesgo D y E computarán por el cien por ciento (100%) de su valor.

**NOTA:** Fuente original compilada: Res. 690/2004, art. 11.

ART. 2.21.1.3.12—**Ponderaciones especiales.** Las siguientes clases de activos se ponderarán de acuerdo con las normas especiales que se indican a continuación:

a) Los bonos y títulos hipotecarios de que trata el artículo 30 de la Ley 546 de 1999, que cuenten con garantía del Gobierno Nacional, a través del Fondo de Garantía de Instituciones Financiera - FOGAFIN, computarán al cero por ciento (0%).

b) Los contratos de leasing inmobiliario para vivienda ponderarán por el cincuenta por ciento (50%) a partir de los treinta (30) días siguientes a la fecha de su adquisición.

**NOTA:** Fuente original compilada: Res. 690/2004, art. 12.

ART. 2.21.1.3.13—**Títulos derivados de procesos de titularización.** Para efectos de determinar el valor total de estos activos ponderados por su nivel de riesgo crediticio, los mismos se clasificarán, de acuerdo con la calificación otorgada por sociedades calificadoras autorizadas por la Superintendencia Financiera de Colombia. La ponderación corresponderá a la obtenida en las siguientes tablas:

**Riesgo crediticio de largo plazo**

Rango de calificación	Ponderación
AAA hasta AA-	20%
A+ hasta A-	50%
BBB+ hasta BBB-	100%
BB+ hasta BB-	150%
B+ hasta B-	200%
CCC	300%

### Riesgo crediticio de corto plazo

Rango de calificación	Ponderación
1+ hasta 1-	20%
2+ hasta 2-	50%
3	100%
4	300%

NOTA: Fuente original compilada: Res. 690/2004, art. 13.

ART. 2.21.1.3.14—**Garantías y facilidades de liquidez para procesos de titularización hipotecaria.** Las garantías que las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios otorguen para mejorar la calidad crediticia de una emisión de títulos hipotecarios se tomarán por el cien por ciento (100%) de su valor y se ponderarán por el ciento cincuenta por ciento (150%).

Las facilidades de liquidez admisibles establecidas por las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios se consideran como una inversión en un tramo o una clase de títulos de una emisión. Las mismas se tomarán por el cien por ciento (100%) de su valor y ponderarán según la calificación de acuerdo con las tablas previstas en el artículo anterior. Para el efecto las facilidades de liquidez tendrán la calificación inmediatamente superior a la asignada al tramo o título subyacente cubierto por la facilidad.

PAR.—Se consideran facilidades de liquidez admisibles las que cumplan las siguientes condiciones:

a) La documentación de la facilidad deberá identificar y limitar con claridad las circunstancias en las que se podrá hacer disposición de la misma. En concreto, la facilidad no podrá utilizarse para proporcionar apoyo crediticio para cubrir pérdidas ya sufridas, ni estar estructurada de modo que exista certeza de que se va a hacer disposición de ésta.

b) No podrá utilizarse la facilidad para cubrir exposiciones de riesgo de crédito que se encuentren calificadas en categoría "C" de

acuerdo con lo previsto en las normas expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia para la evaluación del riesgo crediticio en la cartera de créditos de vivienda.

c) No podrá disponerse de la facilidad hasta que hayan sido agotadas todas las mejoras crediticias aplicables de las cuales pueda beneficiarse la facilidad de liquidez.

Cuando no se cumplan las condiciones anteriores las facilidades de liquidez recibirán el mismo tratamiento previsto para las garantías en el presente artículo.

NOTA: Fuente original compilada: Res. 690/2004, art. 14.

ART. 2.21.1.3.15—**Operaciones con derivados.** Para la ponderación de operaciones con derivados se tendrá en cuenta la diferencia positiva que resulte de calcular el valor de mercado de la respectiva operación, de acuerdo con los siguientes porcentajes:

Cuando la contraparte sea la Nación o el Banco de la República se ponderará al cero por ciento (0%).

1. Cuando la contraparte sea diferente a la Nación o el Banco de la República al cien por ciento (100%).

2. Si la operación de derivados es garantizada con títulos de deuda pública, la ponderación será del ochenta (80%).

El valor de mercado de un derivado corresponde a la diferencia del valor de mercado del derecho menos el valor de mercado de la obligación.

NOTA: Fuente original compilada: Res. 690/2004, art. 15.

ART. 2.21.1.3.16—**Valor de cómputo de los activos.** Para efectos del presente decreto los activos se computarán netos de provisiones.

NOTA: Fuente original compilada: Res. 690/2004, art. 16.

ART. 2.21.1.3.17—**Valor de la exposición por riesgo de mercado.** Para el cálculo del riesgo de mercado se utilizará la metodología VeR, conforme a la cual se estima la pérdida que podría registrar una determinada posición en un intervalo de tiempo con un cierto nivel de probabilidad o confianza debido a un cambio adverso en los precios. Para el efecto, la Superintendencia Financiera de Colombia

instruirá de manera general a los vigilados respecto de los procedimientos que permitan dar aplicación a dicha metodología.

**NOTA:** Fuente original compilada: Res. 690/2004, art. 17.

**ART. 2.21.1.3.18—Concentración del riesgo de crédito.** El riesgo de crédito a que está expuesta una sociedad titularizadora de activos hipotecarios respecto de un cliente o de un grupo de clientes relacionados entre sí, se considerará como una situación de concentración de riesgo cuando el valor sea igual o superior al diez por ciento (10%) de su patrimonio técnico.

Para establecer el riesgo de crédito de un cliente o grupo de clientes relacionados se tendrán en cuenta aquellas operaciones que den origen a compromisos, dentro o fuera del balance, con una contraparte, y las posiciones en el portafolio propio, que se puedan afectar por un posible incumplimiento debido a una variación del precio del instrumento de que se trate, por causas relacionadas bien con su emisor o con el emisor de su instrumento principal, si se trata de un instrumento derivado.

**NOTA:** Fuente original compilada: Res. 690/2004, art. 18.

**ART. 2.21.1.3.19—Riesgo de crédito con personas relacionadas.** Para efectos de establecer el riesgo de un cliente o grupo de clientes relacionados se tendrá en cuenta lo previsto en los artículos 2.1.2.1.10, 2.1.2.1.11 y 2.1.2.1.12 del presente decreto.

Las operaciones de aquellos clientes relacionados entre sí, deberán sumarse para efectos de establecer la existencia de situaciones de concentración de riesgo conforme a lo dispuesto por el artículo anterior.

**NOTA:** Fuente original compilada: Res. 690/2004, art. 19.

**ART. 2.21.1.3.20—Límites de concentración del riesgo de crédito.** El riesgo de crédito que puede asumir una sociedad titularizadora de activos hipotecarios estará sujeto a los siguientes límites:

1. El máximo valor de riesgo que puede contraer una sociedad titularizadora de activos hipotecarios respecto de un cliente o de un grupo de clientes relacionados entre sí, es del treinta por ciento (30%) del valor de su patrimonio técnico.

2. Una sociedad titularizadora de activos hipotecarios no podrá mantener situaciones de concentración de riesgo, cuyo valor acumulado supere 8 veces su patrimonio técnico.

**PAR. 1º—**No computarán para el cálculo de los límites a que hace referencia el presente artículo:

a) Las operaciones y las inversiones que se hagan en títulos emitidos, garantizados o avalados por la Nación y el Banco de la República;

b) Las operaciones en las que la contraparte sea la Nación o el Banco de la República;

c) Los títulos hipotecarios de que trata la Ley 546 de 1999, y

d) Los bonos hipotecarios de que trata la Ley 546 de 1999 cuando los tenedores de los mismos hayan adoptado de conformidad con el numeral 3 del artículo 10 de dicha Ley la decisión de ceder el contrato de administración de los bonos a otro establecimiento de crédito o a una sociedad fiduciaria en su calidad de administradora de patrimonios autónomos.

**PAR. 2º—**Cuando se trate de repos, simultáneas y transferencia temporal de valores, la entidad calculará la diferencia entre el valor de mercado de los valores y el importe recibido por la entidad, de simultáneas y transferencia temporal de valores, la entidad calculará la diferencia entre el importe prestado por la entidad y el valor de mercado de los valores que haya recibido, si dicha diferencia fuere positiva.

**NOTA:** Fuente original compilada: Res. 690/2004, art. 20.

**ART. 2.21.1.3.21—Control e información.** El cumplimiento de la relación de solvencia se controlará periódicamente. Para el efecto, la Superintendencia Financiera de Colombia señalará de manera general el contenido de la información, procedimiento de remisión y los formularios que se deben utilizar.

**NOTA:** Fuente original compilada: Res. 690/2004, art. 21.

**ART. 2.21.1.3.22—Implementación.** La Superintendencia Financiera de Colombia reglamentará los aspectos técnicos y procedimentales para que las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios cumplan con lo dispuesto en el presente decreto.

**NOTA:** Fuente original compilada: Res. 690/2004, art. 22.

**ART. 2.21.1.3.23—Régimen de transición.** Se establece el siguiente régimen de transición:

Los bonos obligatoriamente convertibles en acciones emitidos con anterioridad al 12 de agosto de 2004 podrán contarse como capital secundario de acuerdo con lo previsto en el artículo sexto numeral 2, a pesar de que no cumplan con el requisito previsto en el literal c) del mismo.

**NOTA:** Fuente original compilada: Res. 690/2004, art. 23.

**ART. 2.28.1.1.1—Autorización.** De acuerdo con el artículo 1º de la Ley 795 de 2003, por el cual se adiciona el literal n) al numeral 1 del artículo 7º del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, los establecimientos bancarios se encuentran facultados para realizar operaciones de leasing habitacional destinadas a la adquisición de vivienda, en la modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar y en la modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar. De igual forma, de conformidad con el régimen general, estas operaciones de leasing también podrán ser realizadas por las compañías de financiamiento.

**PAR.—**Cuando en el presente Libro se haga referencia a “entidades autorizadas” se entenderá que se refiere a los establecimientos bancarios y a las compañías de financiamiento, entidades autorizadas para la realización de operaciones de leasing habitacional en los términos del presente Libro.

**NOTA:** Fuente original compilada: D. 1787/2004, art. 1º.

**ART. 2.28.1.1.2—Modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar.** Se entiende por operación de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, el contrato de leasing financiero mediante el cual una entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar, a cambio del pago de un canon periódico; durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor.

En los términos del artículo 4 de la Ley 546 de 1999 las operaciones y contratos de leasing

habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar son un mecanismo del sistema especializado de financiación de vivienda de largo plazo en desarrollo de lo cual, les serán aplicables las reglas previstas en los artículos 11, 12, 13, y 17 numerales 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10 y parágrafo de la Ley 546 de 1999, los literales b) y c) del artículo 1o del Decreto 145 de 2000 y lo previsto en el presente decreto.

**NOTA:** Fuente original compilada: D. 1787/2004, art. 2º. Modificado por el D. 3760/2008, art. 4º.

**ART. 2.28.1.1.3—Modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar.** Se entiende por operación de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar, el contrato de leasing financiero mediante el cual una parte denominada entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de una vivienda, a cambio del pago de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor.

Las operaciones y contratos de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar se regirán por las estipulaciones que pacten las partes en el contrato y por lo previsto en el Capítulo 3 del presente título.

**NOTA:** Fuente original compilada: D. 1787/2004, art. 3º.

**ART. 2.28.1.2.1—Reglas del leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar.** Las operaciones de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar se sujetarán a las siguientes reglas:

a) El locatario deberá habitar el inmueble entregado en leasing destinado a la adquisición de vivienda familiar;

b) Los contratos de leasing habitacional deben contemplar una opción de adquisición a favor del locatario;

c) Los límites al costo financiero atenderán los mismos principios aplicables a los créditos individuales de vivienda que se establecen en la Ley 546 de 1999;

d) El valor de ejercicio de la opción de adquisición no podrá ser superior al treinta por ciento (30%) del valor comercial del bien, en pesos o en unidades de valor real UVR, al momento de la celebración del contrato de leasing habitacional. Este límite no operará cuando se trate de operaciones de leasing habitacional cuya finalidad sea lograr acuerdos de cartera o de normalización de créditos de vivienda;

e) El locatario podrá ceder el contrato de leasing habitacional, mediante autorización expresa y escrita de la entidad autorizada, quien previo a su otorgamiento, deberá haber estudiado al futuro locatario para determinar su capacidad para el cumplimiento de las obligaciones del contrato;

f) La entidad autorizada podrá ceder el contrato de leasing habitacional a otra entidad autorizada para la realización de este tipo de operación, sin necesidad de aceptación del locatario. En este caso, la entidad autorizada informará por escrito al locatario el nombre de la entidad a la cual se ha cedido el contrato y la fecha a partir de la cual la cesión se hizo efectiva;

g) El locatario podrá ceder a un tercero su derecho a ejercer la opción de adquisición, la cual solo producirá efectos hasta tanto sea aceptada por la entidad autorizada;

h) La entidad autorizada podrá exigir al locatario las garantías que a su juicio considere necesarias para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato. Dichas garantías tendrán los mismos efectos de una cláusula penal;

i) Los contratos de leasing habitacional podrán pactarse en moneda legal o en unidades de valor real UVR;

j) Los contratos de leasing habitacional deberán celebrarse por escrito;

k) Al inicio del contrato, la entidad autorizada deberá entregar al locatario el bien inmueble libre de gravámenes y a paz y salvo por concepto de impuestos, servicios públicos y administración.

**NOTA:** Fuente original compilada: D. 1787/2004, art. 4º.

**ART. 2.28.1.2.2—Sistemas de pago del leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar.** Los sistemas de pago deberán sujetarse a las condiciones que

establezca la Superintendencia Financiera de Colombia dentro del marco de sus facultades legales.

**NOTA:** Fuente original compilada: D. 1787/2004, art. 5º.

**ART. 2.28.1.2.3—Cánones extraordinarios.** Al inicio o en cualquier momento durante la ejecución del contrato de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, se podrán realizar pagos extraordinarios. Los cánones extraordinarios se reflejarán en el contrato de leasing habitacional de la siguiente forma, a elección del locatario:

a) Un menor valor de los cánones;

b) Una reducción del plazo del contrato;

c) Un menor valor de la opción de adquisición.

**PAR.—**Los abonos que se realicen a los contratos de leasing habitacional destinados a la adquisición de vivienda familiar, con el producto de los retiros parciales del auxilio de cesantías de los trabajadores individualmente considerados o sus cónyuges o compañeros permanentes en los términos de la legislación vigente, podrán considerarse como cánones extraordinarios en los términos del presente artículo.

**NOTA:** Fuente original compilada: D. 1787/2004, art. 6º. Modificado por el D. 3760/2008, art. 5º.

**ART. 2.28.1.2.4—Terminación del contrato de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar.** En el evento de terminación de un contrato de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, se procederá de la siguiente manera:

1. Para los casos en que el locatario decida no ejercer la opción pactada a su favor se seguirá el siguiente procedimiento para efectos de la devolución del canon inicial y de los saldos amortizados al precio de la opción de adquisición del inmueble:

a) El valor del inmueble se calculará de acuerdo con su precio de venta o por el precio pactado en un nuevo contrato de leasing. Si el precio se pactó en UVR, se tomará el valor de la UVR a la fecha en que se suscriba la promesa de compraventa o el nuevo contrato de leasing. Para efectos de lo dispuesto en el presente literal, el

locatario podrá presentar a la entidad autorizada personas interesadas en adquirir el bien o en celebrar un nuevo contrato de leasing;

b) Del valor del inmueble calculado conforme lo señalado en el literal anterior, se deducirán los siguientes rubros:

i) Los costos y gastos en que haya incurrido la entidad por concepto de la enajenación o nueva colocación del inmueble, y

ii) El valor de ejercicio de la opción de adquisición pactada en el contrato.

2. Si con anterioridad al vencimiento del plazo previsto en el contrato para ejercer la opción pactada a favor del locatario, se presenta el incumplimiento por parte de éste, se seguirá el siguiente procedimiento para efectos de la devolución del canon inicial y de los saldos amortizados al precio de la opción de adquisición del inmueble:

a) El valor del inmueble se calculará de conformidad con lo señalado en el literal a) del numeral 1 del presente artículo;

b) Del valor del inmueble calculado conforme lo señalado en el literal anterior, se deducirán los siguientes rubros:

i) Los costos y gastos en que haya incurrido la entidad por concepto del incumplimiento del contrato;

ii) El costo financiero generado y no pagado por el locatario;

iii) Las garantías de cumplimiento de las obligaciones del locatario, pactadas a favor de la entidad autorizada;

iv) El componente de capital de los cánones pactados no amortizado, y

v) El valor de ejercicio de la opción de adquisición pactada en el contrato;

c) Como una protección especial para los locatarios, la entidad autorizada podrá darle aplicación unilateral a esta regla sólo después de los noventa (90) días contados a partir de la cesación del pago corriente de los cánones pactados. Si el locatario decide anticipar este plazo se dará aplicación al mismo procedimiento.

3. Para el caso en que las partes decidan dar por terminado el contrato de leasing habitacional

por mutuo acuerdo, se seguirá el siguiente procedimiento para efectos de la devolución del canon inicial y de los saldos amortizados al precio de la opción de adquisición del inmueble:

a) El valor del inmueble se calculará de conformidad con lo señalado en el literal a) del numeral 1 del presente artículo;

b) Del valor del inmueble calculado conforme lo señalado en el literal anterior, se deducirán los siguientes rubros:

i) Los costos y gastos en que haya incurrido la entidad por concepto de la terminación anticipada del contrato;

ii) El componente de capital de los cánones pactados no amortizado, y

iii) El valor de ejercicio de la opción de adquisición pactada en el contrato.

PAR.—El valor resultante de la liquidación del contrato, si es el caso, será devuelto al locatario por la entidad autorizada dentro de los treinta (30) días siguientes al perfeccionamiento del contrato de compraventa del inmueble o del nuevo contrato de leasing.

**NOTA:** Fuente original compilada: D. 1787/2004, art. 7º.

**ART. 2.28.1.3.1—Propiedad del inmueble.** El bien inmueble entregado en leasing habitacional deberá ser de propiedad de la entidad autorizada durante el término del contrato, derecho de dominio que se transferirá cuando el locatario ejerza la opción de adquisición, pague su valor y se cumplan las normas aplicables sobre tradición de la propiedad. Lo anterior, sin perjuicio de que varias entidades autorizadas entreguen en leasing conjuntamente inmuebles de propiedad común mediante la modalidad de leasing habitacional sindicado.

En todo caso las entidades autorizadas podrán transferir a sociedades titularizadoras o a sociedades fiduciarias los bienes inmuebles objeto de contratos de leasing habitacional, cuando dicha transferencia tenga por objeto el desarrollo de procesos de titularización de flujos derivados de dichos contratos a partir de universalidades o patrimonios autónomos, respectivamente.

**NOTA:** Fuente original compilada: D. 1787/2004, art. 8º. Modificado por el D. 3760/2008, art. 6º.

ART. 2.28.1.3.2—**Ejercicio de la opción de adquisición anticipadamente.** Las partes podrán acordar el ejercicio de la opción de adquisición anticipadamente, en cuyo caso, deberán estipular en el contrato las condiciones a que estaría sujeto dicho ejercicio.

**NOTA:** Fuente original compilada: D. 1787/2004, art. 9º.

ART. 2.28.1.3.3—**Seguros.** El contrato de leasing habitacional tendrá como mínimo los siguientes seguros:

a) Seguro contra incendio y terremoto cuya cobertura ampare el bien inmueble;

b) Opcionalmente, el locatario podrá tomar un seguro de vida en los términos que se acuerde con las entidades autorizadas. Por ser optativo, la entidad autorizada deberá informar suficientemente al locatario, al momento de la celebración del contrato de leasing habitacional, el alcance de la cobertura y las consecuencias en el evento de no tomar el amparo.

El locatario podrá tomar los seguros a que haya lugar directamente con las compañías de su elección. No obstante, podrá pactar dentro del contrato de leasing habitacional que las mencionadas pólizas puedan ser tomadas por la entidad autorizada por cuenta del locatario.

**NOTA:** Fuente original compilada: D. 1787/2004, art. 10.

ART. 2.28.1.3.4—**Solvencia y límites de concentración de riesgo.** Para efectos de activos ponderados por riesgo y límites de concentración de riesgo, el leasing habitacional tendrá el mismo tratamiento señalado para las operaciones de leasing inmobiliario que actualmente realizan las compañías de financiamiento.

**NOTA:** Fuente original compilada: D. 1787/2004, art. 11.

ART. 2.28.1.3.5—**Deber de información para la protección de los usuarios.** Las entidades autorizadas deberán suministrar anualmente, durante el primer mes de cada año calendario, información suficiente y de fácil comprensión para los locatarios respecto de las condiciones de sus operaciones de leasing habitacional, en los términos que determine la Superintendencia Financiera de Colombia de acuerdo con sus facultades legales.

En todo caso, la información que se suministre debe incluir como mínimo lo siguiente:

a) Una proyección de los cánones a pagar en el año que comienza. Dicha proyección se acompañará de los supuestos que se tuvieron en cuenta para efectuarla y en ella se indicará de manera expresa, que los cambios en tales supuestos, implicarán necesariamente modificaciones en los montos proyectados;

b) La discriminación de los montos imputados al precio del bien, el costo financiero y los seguros pagados por el locatario en el año inmediatamente anterior.

**NOTA:** Fuente original compilada: D. 1787/2004, art. 12.

ART. 2.28.1.3.6—**Escritura pública en los contratos de leasing habitacional y transferencia del dominio del bien.** Los contratos de leasing habitacional no requieren elevarse a escritura pública. Solo será necesaria la escritura pública cuando se efectúe la transferencia del dominio del inmueble a título de leasing habitacional, una vez se ejerza la opción de adquisición y se pague su valor.

**NOTA:** Fuente original compilada: D. 1787/2004, art. 13.

ART. 2.28.1.3.7—**Titularización de contratos de leasing habitacional.** Las entidades autorizadas para realizar contratos de leasing habitacional, las sociedades titularizadoras y las sociedades fiduciarias en su calidad de administradoras de patrimonios autónomos, podrán obrar como originadoras o emisoras, según sea el caso, de títulos representativos de flujos derivados de contratos de leasing habitacional, los cuales para todos los efectos tendrán la condición de títulos hipotecarios. Las condiciones, características y requisitos para la emisión de este tipo de títulos se sujetarán a lo establecido en el artículo 12 de la Ley 546 de 1999, en el artículo 68 de la Ley 964 de 2005, en el Título 10 del Libro 6 de la Parte 5 del presente decreto, en el Capítulo 1 Título 1 del Libro 21 de la Parte 2 del presente decreto y en las demás normas aplicables a la emisión y colocación de títulos hipotecarios para la financiación de vivienda derivados de procesos de titularización de activos hipotecarios.

**NOTA:** Fuente original compilada: D. 1787/2004, art. 14, Modificado por el D. 3760/2008, art. 7º.



ART. 2.28.1.3.8—**Liquidación del establecimiento de crédito contratante de operaciones de leasing habitacional.** De conformidad con el literal h) del artículo 299 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, no forman parte de la masa de la liquidación los bienes dados en leasing habitacional, los cuales se transferirán al locatario cuando ejerza la opción y pague el valor respectivo. Si está pendiente el plazo de ejecución del contrato y el locatario no accede a pagar el valor presente correspondiente, el contrato y el bien serán cedidos a otra entidad legalmente facultada para desarrollar operaciones de leasing habitacional.

**NOTA:** Fuente original compilada: D. 1787/2004, art. 15.

ART. 2.28.1.3.9—**Definiciones.** Para los efectos del presente Libro, las definiciones que se relacionan a continuación tendrán el sentido que aquí se expresa:

a) Precio de la opción de adquisición. Es el precio pactado en el contrato de leasing habitacional que paga el titular de la opción o locatario para tener el derecho de adquirir un inmueble en un plazo determinado;

b) Valor de ejercicio de la opción de adquisición. Es el precio pactado en el contrato de leasing habitacional por el cual el inmueble puede ser adquirido por el titular de la opción o locatario.

**NOTA:** Fuente original compilada: D. 1787/2004, art. 16.

ART. 2.28.1.4.1—**Reglas aplicables a la celebración de contratos de leasing habitacional sobre inmuebles entregados en dación en pago.** a) Los establecimientos bancarios deben examinar la capacidad de pago del potencial locatario, con el objeto de establecer su elegibilidad para ser beneficiario de la prioridad prevista en el Artículo 1º de la Ley 795 de 2003. No obstante, los establecimientos bancarios deben definir y dar a conocer al público los criterios generales de evaluación que le sirven para determinar la capacidad de pago del potencial locatario;

b) Los establecimientos bancarios deberán entregar el inmueble al usuario totalmente al día en materia de impuestos, servicios públicos y administración. A partir de la fecha de celebración del contrato de leasing habitacional, el locatario debe dar cumplimiento a las obligaciones

previstas en este decreto y en el respectivo contrato.

**NOTA:** Fuente original compilada: D. 777/2003, art. 11.

ART. 2.36.2.1.1—**Obligaciones como tomadores de seguros de las instituciones financieras.** Cuando las instituciones financieras actúen como tomadoras de seguros, cualquiera que sea su clase, por cuenta de sus deudores, deberán garantizar la libre concurrencia de oferentes mediante la adopción de procedimientos que se sujeten a los siguientes criterios:

1. Igualdad de acceso. Para este efecto deberán invitar, mediante mecanismos de amplia difusión, a las entidades aseguradoras autorizadas para explotar el correspondiente ramo.

2. Igualdad de información. Para este fin las instituciones financieras suministrarán la misma información a las entidades aseguradoras que acepten la invitación a presentar propuestas, la cual ha de ser pertinente y suficiente para la elaboración de la misma, con la indicación exacta acerca de si en el negocio participa o no intermediario de seguro y el nivel aplicable de comisión por su labor, al igual que el monto que aplicará la institución financiera por la gestión de administración y recaudo.

3. Objetividad en la selección del asegurador. Para ello la institución financiera deberá utilizar, para la selección de las propuestas, criterios en materia patrimonial y de solvencia, coberturas, precios e idoneidad de la infraestructura operativa que le coloque a su disposición la entidad aseguradora y será responsable de evitar el empleo de prácticas discriminatorias, relacionadas con situaciones distintas a las vinculadas directamente con la capacidad patrimonial y técnica de la entidad aseguradora proponente.

4. Unidad de póliza cuando la institución financiera opte por la selección de una sola entidad aseguradora. Cuando la institución financiera escoja un número mayor de entidades aseguradoras como oferentes del amparo, sólo el deudor asegurado podrá elegir a su arbitrio, la que en su caso asumirá el riesgo.

5. Periodicidad. El procedimiento debe efectuarse periódicamente, cuando menos una vez cada tres (3) años.

**NOTA:** Fuente original compilada: D. 384/93, art. 1º.

**ART. 2.36.2.1.2—Selección de intermediarios.** Cuando la institución financiera opte por utilizar los servicios de intermediarios de seguros, en aquellos casos en los cuales actúe como tomadora de seguros, cualquiera que sea su clase, por cuenta de sus deudores, su selección se sujetará, en lo pertinente, a lo previsto en los numerales 1, 2 y 3 del artículo 2.36.2.1.1 del presente decreto y, de todos modos, podrá invitar sólo a aquellos intermediarios a los cuales se refiere el inciso 2 del artículo 11 de la Ley 35 de 1993, para sujetarlos a la vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia.

**NOTA:** Fuente original compilada: D. 384/93, art. 2º.

**ART. 10.5.10.1.2—Condiciones del ahorro voluntario contractual.** La junta directiva del Fondo Nacional de Ahorro definirá las condiciones de los contratos de ahorro voluntario contractual, con base en los siguientes criterios:

1. No podrá estipularse pérdida alguna de las sumas depositadas en caso de que no se realicen los pagos regulares convenidos, pero pueden obligar al depositante, en tal evento, a perder en todo o en parte, los intereses acreditados o devengados con anterioridad a tal incumplimiento; así mismo, dicho evento podrá constituir causal de terminación del contrato en cuyo caso, podrá establecerse que los recursos respectivos quedarán a disposición del afiliado, sin que se reconozcan rendimientos sobre los saldos disponibles a la terminación del contrato.

2. Podrá establecer el pago de gastos de administración o de manejo a cargo de las personas vinculadas mediante ahorro voluntario contractual.

3. Deberá establecer la tasa de interés remuneratorio que el Fondo Nacional de Ahorro reconocerá por los depósitos a quienes suscriban contratos de ahorro voluntario contractual, así como su forma y periodicidad de liquidación, la cual no podrá ser modificada durante el período de liquidación del respectivo depósito.

4. El plazo del ahorro voluntario contractual en ningún caso podrá ser inferior a doce (12) meses. No obstante, respecto de las personas cuyos ingresos provengan de un contrato de trabajo o de una relación laboral de derecho público o privado, la junta directiva podrá diseñar un programa de ahorro voluntario contractual con

plazos inferiores a doce (12) meses, que en todo caso no podrán ser inferiores a nueve (9) meses.

5. Podrán definirse planes de ahorro con un plazo superior a doce (12) meses, en términos de periodos semestrales adicionales, hasta el plazo máximo que defina la junta directiva del Fondo Nacional de Ahorro.

6. El monto total del ahorro voluntario contractual, como mínimo, deberá corresponder a una suma equivalente al ingreso promedio mensual del afiliado en el caso en que se defina un plazo de ahorro de doce (12) meses. Si se define un plazo total de ahorro voluntario contractual superior a doce (12) meses, el monto total del ahorro para dicho período adicional equivaldrá como mínimo a la fracción del ingreso mensual del afiliado que correspondiere al plazo adicional acordado. La forma de acreditar ante el Fondo Nacional de Ahorro el ingreso mensual de que aquí se trata será definida por la junta directiva de la entidad.

7. El monto total y la periodicidad del ahorro voluntario contractual deberá considerar la estructura de ingresos y gastos del afiliado, la actividad económica de este y, con base en ellas, las preferencias en cuanto a la estructura del ahorro que prevé desarrollar.

8. El afiliado podrá depositar sumas de dinero en montos superiores a los acordados en el ahorro voluntario contractual. Tales depósitos no modificarán las condiciones del contrato de ahorro voluntario contractual, salvo modificación pactada del mismo y no podrán corresponder, individual o conjuntamente, aun valor superior al monto total del ahorro acordado durante la vigencia del contrato.

9. El afiliado podrá retirar las sumas depositadas junto con los rendimientos devengados por estos al vencimiento del término del contrato, salvo el evento previsto en el numeral 1 del presente artículo.

10. Los demás que determine la junta directiva.

**PAR. 1º—**La junta directiva del fondo establecerá en el reglamento del ahorro voluntario contractual los mecanismos específicos para que el afiliado efectúe los depósitos acordados y realice el retiro total de los mismos en la fecha de cumplimiento del ahorro, o en fecha anterior a la misma, esto último en los términos que se establecen en el presente título. Tales mecanismos podrán corresponder a medios

impresos o electrónicos que aseguren la adecuada contabilización de los depósitos y de los retiros totales a nombre del afiliado correspondiente.

PAR. 2º—La terminación del contrato de ahorro voluntario contractual por las causales previstas en el numeral 1 del presente artículo, será causal de la pérdida de la calidad de afiliado de quienes se hayan vinculado al Fondo Nacional de Ahorro a través del ahorro voluntario.

**NOTA:** Fuente original compilada: D. 1200/2007, art. 2º.

ART. 10.5.10.1.9—**Beneficios tributarios.** Conforme a lo dispuesto en el artículo 2º de la Ley 1114 de 2006, el ahorro voluntario

contractual de que trata el presente título recibirá los mismos beneficios tributarios concedidos a la cuenta de ahorro para el Fomento de la Construcción AFC previstos en las Leyes 488 de 1998 y 633 de 2000, y conforme a las condiciones establecidas en el artículo 126-4 del Estatuto Tributario en lo pertinente.

En consecuencia, las sumas que el afiliado retire para fines distintos al pago del valor de la vivienda o de las cuotas originadas en el crédito hipotecario para adquisición de vivienda o educativo que le otorgue el Fondo Nacional de Ahorro, serán objeto de la retención en la fuente contingente.

**NOTA:** Fuente original compilada: D. 1200/2007, art. 9º.

## [§ 361] Decreto 2952 de 2010

ART. 1º—**Incumplimiento de las obligaciones por fuerza mayor.** En el evento en que el incumplimiento de la(s) obligación(es) dineraria(s) a cargo de un titular de información se origine en una situación de fuerza mayor causada por el secuestro, la desaparición forzada o el desplazamiento forzado de dicho titular, este tendrá derecho a que el incumplimiento no se refleje como información negativa en su reporte.

El titular o las personas con las cuales tenga parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad, primero civil, o con quien esté ligado por matrimonio o unión permanente, según sea el caso, podrán solicitar la actualización del reporte ante los operadores de información, observando el procedimiento previsto en el numeral II del artículo 16 de la Ley 1266 de 2008.

En el caso de que el titular se encuentre secuestrado, deberá allegarse al operador, la certificación judicial de la que trata el artículo 5º de la Ley 986 de 2005.

Si el titular ha sido desplazado forzosamente, deberá acreditarse ante el operador de la información, la inscripción en el Registro Único de Población Desplazada (RUPD), administrado por la agencia presidencial para la acción social y la cooperación internacional o la entidad que haga sus veces.

Las condiciones de víctima de secuestro, desaparición forzosa o la condición de desplazamiento forzado también podrán ser acreditadas por otros medios, tales como una certificación expedida por la Fiscalía General de la Nación, o quien haga sus veces, de la denuncia formalmente presentada del secuestro o de la desaparición forzada.

En todo caso, los documentos que se alleguen al operador deberán contener la identificación de la persona víctima del secuestro o desaparición forzada, nombres completos y documento de identidad, así como la fecha probable de ocurrencia del hecho.

Cuando la solicitud cumpla con los requisitos legales, los operadores procederán de la siguiente manera, según el caso:

a) Actualización del reporte de titulares secuestrados o desaparecidos forzosamente. Los operadores deberán inactivar u ocultar toda la información comercial y crediticia del titular (positiva y negativa) de manera que los usuarios no puedan tener acceso a ella.

El operador volverá a reflejar la información del titular cuando le sea acreditada la cesación del hecho. En todo caso, solamente podrá volver a incluir los datos negativos de la persona víctima

de secuestro una vez haya transcurrido el término previsto en el inciso primero del artículo 11 de la Ley 986 de 2005.

b) Actualización del reporte de titulares desplazados forzosamente. Los operadores deberán eliminar del reporte del titular las obligaciones dinerarias vigentes cuyo incumplimiento se haya causado a partir de la fecha en que se produjo el desplazamiento y con ocasión de dicha situación. Los reportes de las obligaciones dinerarias que se adquieran con posterioridad a dicha fecha, se ajustarán a las disposiciones previstas en la Ley 1266 de 2008 y sus decretos reglamentarios.

**ART. 2º—Reporte de información negativa.** En desarrollo de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 12 de la Ley 1266 de 2008, el reporte de información negativa sobre incumplimiento de obligaciones sólo procederá previa comunicación al titular de la información, la cual podrá incluirse en los extractos periódicos que las fuentes de información envíen a sus clientes, siempre y cuando se incluya de manera clara y legible.

Las fuentes de información podrán pactar con los titulares, otros mecanismos mediante los cuales se dé cumplimiento al envío de la comunicación en mención, los cuales podrán consistir, entre otros, en cualquier tipo de

mensaje de datos, siempre que se ajusten a lo previsto en la Ley 527 de 1999 y sus decretos reglamentarios y que la comunicación pueda ser objeto de consulta posteriormente.

En el evento en que se presenten moras sucesivas y continuas, la obligación de comunicar previamente al titular de la información, se entenderá cumplida con la comunicación correspondiente a la mora inicial.

**ART. 3º—Permanencia de la información negativa.** En caso de mora inferior a dos (2) años, el término de permanencia de la información negativa no podrá exceder el doble de la mora.

Para los demás eventos, el término de permanencia de la información negativa será de cuatro (4) años contados a partir de la fecha en que la mora se extinga por cualquier modo.

En el caso de incumplimiento de obligaciones en las cuales no se puedan computar tiempos de mora, tal como sucede con las cuentas corrientes canceladas por mal manejo, el término de permanencia de la información negativa será de cuatro (4) años contados a partir de la fecha en que cese el incumplimiento o sea cancelado el producto.

**ART. 4º—Vigencia.** El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

## [§ 362] Resolución 8 de 2006

### Junta Directiva del Banco de la República

**ART. 1º—Límites máximos a las tasas de interés de créditos en UVR.** La tasa de interés remuneratorio de los créditos de vivienda individual a largo plazo y de los créditos para financiar proyectos de construcción de vivienda denominados en UVR no podrá exceder de 12.7 puntos porcentuales efectivos anuales, adicionales a la UVR.

**ART. 2º—Límites máximos a las tasas de interés de créditos en moneda legal.** La tasa de interés remuneratorio de los créditos de vivienda

individual a largo plazo y de los créditos para financiar proyectos de construcción de vivienda denominados en moneda legal no podrá exceder de 12.7 puntos porcentuales efectivos anuales, adicionados con la variación de la UVR de los últimos 12 meses vigente al perfeccionamiento del contrato.

**ART. 3º—Límites máximos a las tasas de interés de créditos de vivienda de interés social en UVR.** La tasa de interés remuneratorio de los créditos denominados en UVR para

financiar la construcción, mejoramiento y adquisición de vivienda de interés social no podrá exceder de 11 puntos porcentuales adicionales a la UVR.

**ART. 4º—Límites máximos a las tasas de interés de créditos de vivienda de interés social en moneda legal.** La tasa de interés remuneratorio de los créditos denominados en moneda legal para financiar la construcción, mejoramiento y adquisición de vivienda de interés social no podrá exceder de once 11 puntos porcentuales, adicionados con la variación de la UVR de los últimos 12 meses vigente al perfeccionamiento del contrato.

**ART. 5º—**Las tasas máximas de interés remuneratorio de los créditos destinados a la financiación de vivienda individual a largo plazo y de los créditos destinados a la financiación de vivienda de interés social previstos en la presente resolución serán aplicables a los contratos y operaciones de leasing habitacional destinados a la adquisición de vivienda familiar en los términos previstos en el Decreto 1787 de junio 3 de 2004 o aquellos que lo modifiquen.

**ART. 6º—Alcance.** Los límites establecidos en la presente resolución serán aplicables a las operaciones pactadas o que se pacten en el futuro para la financiación de vivienda individual a largo plazo, de proyectos de construcción de vivienda, de vivienda de interés social, así como a los contratos y operaciones de leasing habitacional destinados a vivienda familiar, denominados en UVR o en moneda legal. En consecuencia, los establecimientos de crédito no podrán cobrar en las cuotas que se causen a partir de la vigencia de esta resolución intereses remuneratorios superiores a los límites correspondientes.

Las tasas de interés remuneratorio señaladas en la presente resolución constituyen exclusivamente límites máximos. En consecuencia, los establecimientos de crédito podrán pactar tasas de interés remuneratorio inferiores a dichos límites.

**ART. 7º—Periodicidad.** La Junta Directiva del Banco de la República modificará los límites de que trata la presente resolución cuando considere técnicamente que las condiciones existentes al momento de fijar la tasa de interés han variado significativamente.

**ART. 8º—Reporte a la Superintendencia Financiera de Colombia.** Los establecimientos de crédito deberán reportar a la Superintendencia Financiera de Colombia las tasas de los créditos de vivienda individual a largo plazo, de los créditos para financiar proyectos de construcción de vivienda, de los créditos de vivienda de interés social, así como de los contratos y operaciones de leasing habitacional, conforme a las instrucciones que señale este organismo.

**ART. 9º—Sanciones.** Sin perjuicio de las sanciones personales que correspondan a los directores, gerentes, revisores fiscales o empleados de las instituciones, conforme al artículo 209 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, las entidades que infrinjan lo dispuesto en la presente resolución estarán sujetas a multas a título de sanción institucional que graduará e impondrá la Superintendencia Financiera de Colombia.

**ART. 10.—Vigencia.** La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación.

## **[§ 363] Resolución 954 de 2009**

### **Ministerio de Hacienda y Crédito Público**

ART. 1º—**Contratos de administración de la cobertura.** El Banco de la República o la entidad que haga sus veces podrá, con cargo a los recursos del FRECH que para tal efecto defina el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y conforme a las reglas que aquí se contemplan, contratar con los establecimientos de crédito para que actúen como mandatarios en la administración y ejecución de la cobertura condicionada, que se celebre con los destinatarios de la misma.

ART. 2º—La administración procederá a realizarse por medio de contratos marco, los cuales contendrán como mínimo:

#### **1. Cláusulas:**

a) Partes: El Banco de la República, en su calidad de administrador del FRECH, o la entidad que haga sus veces y cada establecimiento de crédito.

b) Objeto: Intercambio de flujos derivados de la cobertura condicionada otorgada a los deudores de crédito de vivienda individual o contrato de leasing habitacional, en los términos previsto en el Decreto 1143 de 2009.

c) Plazo: Hasta la finalización del último contrato de cobertura condicionada presentado por cada establecimiento de crédito.

d) Derechos y obligaciones de las partes: De manera especial deberá contener:

Para los establecimientos de crédito:

i) Informar a los deudores de créditos individuales de vivienda acerca de las condiciones de acceso a la cobertura, vigencia y causales de pérdida, en las condiciones que establezca la Superintendencia Financiera de Colombia.

ii) Verificar que la cobertura se otorgue a un solo crédito por persona o sujeto de crédito, a cualquier título, mediante consulta que debe realizar al momento de efectuar el desembolso a la Central de Información Financiera de la Asociación Bancaria de Colombia.

iii) **Modificado. Res. 1274/2009, art. 1º.** Presentar en tiempo la cuenta de cobro correspondiente al valor neto de la cobertura por el período de facturación correspondiente, con una relación de los créditos beneficiarios de la misma y demás información que deba ser remitida por los establecimientos de crédito, como la relacionada con el estado de las obligaciones —al día o en mora— respecto de los créditos otorgados, debidamente suscrita y certificada por el representante legal del establecimiento de crédito.

iv) Informar al Banco de la República o a quien haga sus veces las terminaciones anticipadas de la cobertura. Esta información procederá en todos los casos de expiración de la cobertura, y especialmente en el evento de incumplimiento de las condiciones previstas en el Decreto 1143 de 2009.

v) Informar detalladamente al deudor en el extracto de su obligación, el cálculo y aplicación de la cobertura, y remitir dentro de la proyección anual de los créditos individuales de vivienda lo que correspondería a la discriminación de los valores de la cobertura.

vi) Proveer la información que requiera el Banco de la República o quien haga sus veces con la oportunidad que se establezca.

Para el Banco de la República o la entidad que haga sus veces:

i) Pagar el valor neto de la cobertura de acuerdo con las cuentas de cobro que presenten los establecimientos de crédito, dentro del plazo previsto para tal efecto.

ii) **Modificado. Res. 1274/2009, art. 2º.** Recibir y verificar con base en la información que deben remitir los establecimientos de crédito, para efectos de otorgamiento de la cobertura y vigencia de la misma, el cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente resolución.

iii) Excluir de la cobertura a los beneficiarios, cuando a ello haya lugar y de conformidad con la información reportada por los establecimientos de crédito.

iv) Informar a los establecimientos de crédito cuando falte por otorgarse la cobertura a mil (1.000) créditos en cada una de las categorías definidas y, a partir de ese momento, deberá implementar un sistema de información diario que permita conocer el número de créditos pendientes de otorgamiento de cobertura, hasta su agotamiento.

**2. Destinatarios de la cobertura:** Serán destinatarios de la cobertura prevista en el Decreto 1143 de 2009: i) los deudores individuales de crédito hipotecario de vivienda nueva, ii) los deudores de crédito hipotecario para la construcción de vivienda propia, iii) los locatarios en los contratos de leasing habitacional en los términos previstos en dicho decreto. Para efectos de esta resolución, a dichas obligaciones se les denominarán “crédito elegible”.

De cualquier manera, en adelante, cuando en la presente resolución se haga referencia a una de las modalidades de endeudamiento o al leasing habitacional antes señalados, deberá entenderse que aplica a todas en cuanto no pugne con la naturaleza del contrato.

**3. Modificado. Res. 1274/2009, art. 9º. Res. 1139/2010, art. 1º. Modificado. Res. 1291/2010, art. 1º. Número de créditos elegibles.** La cobertura consagrada en el Decreto 1143 de 2009 se encuentra limitada al número de créditos que se establecen a continuación y que se desembolsen entre el 1º de abril de 2009 y el 31 de diciembre de 2011, de acuerdo con la siguiente graduación:

a) **Modificado. Res. 1707/2009, art. 1º. Modificado. Res. 1139/2010, art. 1º. Modificado. Res. 1291/2010, art. 1º. Modificado. Res. 2968/2010, art. 1º.** Vivienda cuyo valor de venta o comercial, de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito, sea hasta setenta (70) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV): Los primeros veintisiete mil trescientos veinticuatro (27.324) créditos que se desembolsen entre el 1º de abril de 2009 y el 31 de diciembre de 2011;

b) **Modificado. Res. 3177/2010, art. 1º. Modificado. Res. 1139/2010, art. 1º. Modificado. Res. 1291/2010, art. 1º. Modificado. Res. 2968/2010, art. 1º.** Vivienda cuyo valor de venta o comercial, de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito, sea mayor a setenta (70) SMMLV y hasta ciento

treinta y cinco (135) SMMLV: Los primeros cuarenta y cinco mil trescientos sesenta y ocho (45.368) créditos que se desembolsen entre el 1º de abril de 2009 y el 31 de diciembre de 2011;

c) **Modificado. Res. 1274/2009, art. 9º. Modificado. Res. 1707/2009, art. 1º. Modificado. Res. 1139/2010, art. 1º. Modificado. Res. 1291/2010, art. 1º. Modificado. Res. 2968/2010, art. 1º.** Vivienda cuyo valor de venta o comercial, de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito, sea mayor a ciento treinta y cinco (135) SMMLV y hasta doscientos treinta y cinco (235) SMMLV: Los primeros veintiún mil seiscientos veinte (21.620) créditos que se desembolsen entre el 1º de abril de 2009 y el 31 de diciembre de 2011;

d) **Modificado. Res. 1274/2009, art. 9º. Modificado. Res. 1707/2009, art. 1º. Modificado. Res. 1139/2010, art. 1º. Modificado. Res. 1291/2010, art. 1º. Modificado. Res. 2968/2010, art. 1º.** Vivienda cuyo valor de venta o comercial, de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito, sea mayor a doscientos treinta y cinco (235) SMMLV y hasta trescientos treinta y cinco (335) SMMLV: Los primeros diecisiete mil ciento sesenta y seis (17.166) créditos que se desembolsen entre el 1º de abril de 2009 y el 31 de diciembre de 2011.

Para el caso de los créditos para construcción de vivienda propia, el monto determinante para la clasificación del crédito incluirá tanto el valor del lote en el que se va a construir la vivienda como el valor estimado de la vivienda terminada.

En todo caso, la determinación del monto de los recursos comprometidos en el otorgamiento de las coberturas antes señaladas con cargo a los recursos del FRECH, corresponde al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, y en tal sentido, dependiendo de las condiciones del mercado en general y de las particulares, en las que los establecimientos de crédito otorguen los créditos objeto de la cobertura, podrá optarse por ampliar el número de créditos elegibles o por restringir, modificar o suspender la cobertura mencionada.

Igualmente, el Banco de la República o la entidad que haga sus veces, dará aviso a los establecimientos de crédito cuando falte por otorgarse la cobertura a mil (1.000) créditos en cada una de las categorías de que trata el presente numeral y, a partir de ese momento,

deberá implementar un sistema de información diario que permita conocer el número de créditos pendientes de otorgamiento de cobertura, hasta su agotamiento.

En todo caso, la cobertura se otorgará atendiendo el cumplimiento de los siguientes requisitos: i) desembolso efectivo del crédito, y ii) fecha de recibo en el Banco de la República o la entidad que haga sus veces de la solicitud presentada por el establecimiento de crédito, respetándose estrictamente el orden de llegada.

#### 4. Intercambio de flujos entre los establecimientos de crédito y el FRECH:

Dentro del proceso de intercambio de flujos, el establecimiento de crédito se compromete, a informar y certificar la tasa pactada en el crédito de vivienda o contrato de leasing habitacional, así como a calcular y certificar —a través del representante legal— mensualmente los valores correspondientes a:

a) El monto en pesos resultante de aplicar el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito al saldo de capital vigente no vencido al momento de la liquidación anterior de la cobertura, y

b) El monto en pesos resultante de aplicar el equivalente mensual de la tasa de la cobertura (3%, 4% o 5%, según sea el caso) al saldo de capital vigente no vencido al momento de la liquidación anterior de la cobertura.

En todo caso, el monto a reconocer por parte del establecimiento de crédito al Banco de la República o la entidad que haga sus veces, será igual a la diferencia entre el literal a) y el literal b) del presente numeral.

Así mismo, el Banco de la República o la entidad que haga sus veces, se compromete a reconocer a los establecimientos de crédito el monto en pesos resultante de aplicar el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito al saldo de capital vigente no vencido al momento de la liquidación anterior de la cobertura, conforme al monto certificado por los mismos establecimientos de crédito para el literal a) del presente numeral.

Para efectos del cálculo de los montos a certificar y entregar por parte del establecimiento de crédito se tendrá en cuenta la siguiente fórmula para los créditos denominados en Unidades de Valor Real (UVR):

$$\text{Monto}_{\text{ECrédito}} = \text{Interés}_t - \text{Cobertura}_t$$

$$\text{Interés}_t = \text{SUVR}_{t-1} * ((1 + i_{\text{UVR}})^{1/12} - 1) * \text{UVR}_t$$

$$\text{Cobertura}_t = \text{SUVR}_{t-1} * ((1 + \text{Cob}_i)^{1/12} - 1) * \text{UVR}_t$$

Donde,

**Interés<sub>t</sub>:** Monto en pesos correspondiente al interés liquidado sobre el saldo de capital vigente no vencido en la fecha anterior de liquidación de la cobertura.

**Cobertura<sub>t</sub>:** Monto en pesos correspondiente a la cobertura liquidada sobre el saldo de capital vigente no vencido en la fecha anterior de la anterior liquidación de la misma.

**SUVR<sub>t-1</sub>:** Saldo en UVR de capital vigente no vencido en la fecha anterior de liquidación de la cobertura.

**i<sub>UVR</sub>:** Tasa efectiva anual pactada sobre UVR

**((1 + i<sub>UVR</sub>)<sup>1/12</sup> - 1):** Tasa efectiva mensual equivalente sobre UVR

**Cob<sub>i</sub>:** Porcentaje de cobertura aplicable al rango i de valor de la vivienda. Este porcentaje puede ser 3%, 4% o 5% según sea el caso.

**UVR<sub>t</sub>:** Valor de la UVR en la fecha de liquidación de la cobertura.

De forma análoga, para calcular el monto a certificar y reconocer por parte del establecimiento de crédito para los créditos denominados en pesos, las ecuaciones aplicables son las siguientes:

$$\text{Monto}_{\text{ECrédito}} = \text{Interés}_t - \text{Cobertura}_t$$

$$\text{Interés}_t = \text{S}_{t-1} * ((1 + i_{\text{pesos}})^{1/12} - 1)$$

$$\text{Cobertura}_t = \text{S}_{t-1} * ((1 + \text{Cob}_i)^{1/12} - 1)$$

Donde,

**S<sub>t-1</sub>:** Saldo de capital vigente no vencido al final de la fecha anterior de liquidación de la cobertura.

**i<sub>pesos</sub>:** Tasa efectiva anual pactada

**((1 + i<sub>pesos</sub>)<sup>1/12</sup> - 1):** Tasa efectiva mensual equivalente.

En el caso de presentarse abonos o cánones extraordinarios, el cálculo de los intereses y la cobertura deberán tener en cuenta el saldo de capital vigente no vencido para cada etapa (antes y después del abono) y la tasa efectiva ajustada



al periodo de tiempo para el que ese saldo de capital es aplicable.

Adicionalmente, el monto a entregar por parte del FRECH en desarrollo del esquema de cobertura corresponderá a

$$\text{Monto}_{\text{FRECH}} = \text{Interés}_1$$

Donde,  $\text{Interés}_1$  se calcula usando la ecuación correspondiente según la unidad en que se encuentre denominado el respectivo crédito (UVR o pesos).

En el caso de créditos para construcción de vivienda individual, el saldo relevante corresponderá a la sumatoria de los desembolsos acumulados durante el periodo de construcción de la vivienda y al saldo unificado una vez se concluye el mismo. Por último, para los contratos de leasing habitacional, tanto el interés como la cobertura se calcularán con referencia al saldo insoluto en la fecha de la anterior liquidación de la cobertura.

**4.1. Adicionado. Res. 1707/2009, art. 2º.**

Cuando el período de liquidación de la cobertura corresponda a períodos distintos a meses completos, en razón a que se presenta por ejemplo un cambio en la fecha de corte de facturación del crédito, o esta no se establezca al término del mes siguiente del desembolso del crédito, o la cesión de la obligación o la fecha de terminación de la vigencia de la cobertura no ocurra en la fecha de corte de facturación del crédito, la fórmula aplicable para los créditos denominados en UVR será la siguiente:

$$\text{Monto}_{\text{Ecrédito}} = \text{Interés}_t - \text{Cobertura}_t$$

$$\text{Monto}_{\text{FRECH}} = \text{Interés}_t$$

$$\text{Interés}_t = \text{SUVR}_{t-1} * ((1 + i_{\text{UVR}})^{1/12} - 1) * (n/30) * \text{UVR}_t$$

$$\text{Cobertura}_t = \text{SUVR}_{t-1} * ((1 + \text{Cob}_i)^{1/12} - 1) * (n/30) * \text{UVR}_t$$

Donde,

$\text{Monto}_{\text{Ecrédito}}$ : Monto en pesos a reconocer por los establecimientos de crédito.

$\text{Monto}_{\text{FRECH}}$ : Monto en pesos a reconocer por el FRECH.

$\text{Interés}_t$ : Monto en pesos correspondiente al interés liquidado sobre el saldo de capital vigente no vencido al inicio del período que se está liquidando.

$\text{Cobertura}_t$ : Monto en pesos correspondiente a la cobertura liquidada sobre el saldo de capital vigente no vencido al inicio del período que se está liquidando.

$\text{SUVR}_{t-1}$ : Saldo en UVR de capital vigente no vencido al inicio del período que se está liquidando.

$i_{\text{UVR}}$ : Tasa remuneratoria efectiva anual pactada.

$((1 + i_{\text{UVR}})^{1/12} - 1)$ : Tasa efectiva mensual equivalente a la tasa remuneratoria efectiva anual  $i_{\text{UVR}}$

$n$ : Duración del período de liquidación de la cobertura, y corresponderá al número de días calendario entre el día siguiente a la fecha de la anterior liquidación de la cobertura y la fecha en que corresponda realizar la nueva liquidación de esta. Para el caso del primer período de liquidación los días calendario se contarán a partir del día siguiente al desembolso. En el evento en que la fecha de terminación de la vigencia de la cobertura o de la cesión de la misma se presente en fecha distinta a la de corte de facturación del crédito, la fecha de liquidación de la cobertura corresponderá a la fecha de terminación de la cobertura o de la cesión de la misma.

$\text{Cob}_i$ : Porcentaje de cobertura aplicable al rango  $i$  de valor de la vivienda. Este porcentaje puede ser 3, 4 ó 5% según sea el caso.

$\text{UVR}_t$ : Valor de la UVR en la fecha de liquidación de la cobertura.

De forma análoga, para los créditos denominados en pesos, las fórmulas a aplicar son las siguientes:

$$\text{Monto}_{\text{Ecrédito}} = \text{Interés}_t - \text{Cobertura}_t$$

$$\text{Interés}_t = \text{S}_{t-1} * ((1 + i_{\text{Pesos}})^{1/12} - 1) * (n/30)$$

$$\text{Cobertura}_t = \text{S}_{t-1} * ((1 + \text{Cob}_i)^{1/12} - 1) * (n/30)$$

Donde,

$\text{S}_{t-1}$ : Saldo de capital vigente no vencido al inicio del período que se está liquidando.

$i_{\text{Pesos}}$ : Tasa efectiva anual pactada.

$((1 + i_{\text{Pesos}})^{1/12} - 1)$ : Tasa efectiva mensual equivalente.

En caso que dentro del período de liquidación se presenten eventos que modifiquen el saldo del crédito, como la realización de prepagos parciales o nuevos desembolsos del crédito, el período de

liquidación se dividirá en subperíodos de forma que el cálculo del Interés y de la Cobertura para dicho período de liquidación tengan en cuenta el saldo de capital vigente no vencido para cada etapa y la tasa efectiva ajustada al período de tiempo para el cual el correspondiente saldo de capital es aplicable.

En este sentido, para los créditos denominados en UVR, las fórmulas a aplicar son las siguientes:

$$\text{Monto}_{\text{ECrédito}} = \text{Interés}_t - \text{Cobertura}_t$$

$$\text{Monto}_{\text{FRECH}} = \text{Interés}_t$$

$$\text{Interés}_t = \sum_{j=1}^{J+1} \text{Interés}_{t,j}$$

$$\text{Interés}_{t,j} = \text{SUVR}_{t-1,j-1} * ((1 + i_{\text{UVR}})^{1/12} - 1) * (n_j/30) * \text{UVR}_{t,j}$$

$$\text{Cobertura}_t = \sum_{j=1}^{J+1} \text{Cobertura}_{t,j}$$

$$\text{Cobertura}_{t,j} = \text{SUVR}_{t-1,j-1} * ((1 + \text{Cob}_i)^{1/12} - 1) * (n_j/30) * \text{UVR}_{t,j}$$

Donde,

$\text{Monto}_{\text{ECrédito}}$ : Monto en pesos a reconocer por los establecimientos de crédito.

$\text{Monto}_{\text{FRECH}}$ : Monto en pesos a reconocer por el FRECH.

$\text{Interés}_{t,j}$ : Monto en pesos correspondiente al interés liquidado sobre el saldo de capital vigente no vencido aplicable luego de hacer efectivo el abono o canon extraordinario o el desembolso j. En particular,  $\text{Interés}_{t,1}$  corresponde al interés liquidado entre la fecha anterior de liquidación de la cobertura y la fecha del primer abono o cargo extraordinario o desembolso; e,  $\text{Interés}_{t,J+1}$

corresponde al interés liquidado entre la fecha del último abono o canon extraordinario o desembolso y la fecha de liquidación de la cobertura.

$\text{Cobertura}_t$ : Monto en pesos correspondiente a la cobertura liquidada sobre el saldo de capital vigente no vencido aplicable luego de hacer efectivo el abono o canon extraordinario o el desembolso j. En particular,  $\text{Cobertura}_{t,1}$  corresponde a la cobertura liquidada entre la fecha anterior de liquidación de la misma y la fecha del primer abono o cargo extraordinario o desembolso; y,  $\text{Cobertura}_{t,J+1}$  corresponde al interés liquidado entre la fecha del último abono o canon extraordinario o desembolso y la fecha de liquidación de la cobertura.

$\text{SUVR}_{t-1,j-1}$ : Saldo en UVR de capital vigente no vencido aplicable luego de hacer efectivo el abono o canon extraordinario o el desembolso j-1.  $\text{SUVR}_{t-1,0}$  corresponde al saldo en UVR de capital vigente no vencido al final de la fecha anterior de liquidación de la cobertura.

$i_{\text{UVR}}$ : Tasa efectiva anual pactada.

$((1 + i_{\text{UVR}})^{1/12} - 1)$ : Tasa efectiva mensual equivalente a la tasa remuneratoria efectiva anual pactada,  $i_{\text{UVR}}$

$j = 1, \dots, J$  Es el índice del pago o canon extraordinario o desembolso recibido durante el mes que está siendo liquidado.

$n_j$ : Duración del subperíodo j, y corresponderá al número de días calendario entre el día inmediatamente siguiente a la fecha del pago o canon extraordinario o del desembolso.

$j-1$  y la fecha del pago o canon extraordinario o del desembolso j. En este sentido,  $n_1$  es el número de días calendario entre el día siguiente a la fecha anterior de liquidación de la cobertura y la fecha del primer pago o canon extraordinario; y  $n_{J+1}$  es el número de días calendario entre el día siguiente a la fecha del último abono o canon extraordinario o del desembolso y la fecha de liquidación de la cobertura. Por consiguiente, la sumatoria de los  $n_j$  es equivalente a la duración del período de liquidación de la cobertura.

$\text{Cob}_i$ : Porcentaje de cobertura aplicable al rango i de valor de la vivienda. Este porcentaje puede ser 3, 4 ó 5% según sea el caso.

$\text{UVR}_{t,j}$ : Valor de la UVR en la fecha del abono o canon extraordinario o del desembolso j del

periodo. En particular,  $UVR_{t,J+1}$  es el valor de la UVR en la fecha de liquidación de la cobertura.

De forma análoga, para los créditos denominados en pesos, las fórmulas a aplicar son las siguientes:

$$\text{Monto}_{E\text{crédito}} = \text{Interés}_t - \text{Cobertura}_t$$

$$\text{Interés}_t = \sum_{j=1}^{J+1} \text{Interés}_{t,j}$$

$$\text{Interés}_{t,j} = S_{t-1,j-1} * ((1 + i_{\text{Pesos}})^{1/12} - 1) * (n_1/30)$$

$$\text{Cobertura}_t = \sum_{j=1}^{J+1} \text{Cobertura}_{t,j}$$

$$\text{Cobertura}_{t,j} = S_{t-1,j-1} * ((1 + \text{Cob}_i)^{1/12} - 1) * (n_j/30)$$

Donde,

$S_{t-1,j}$ : Saldo de capital vigente no vencido aplicable luego de hacer efectivo el abono o canon extraordinario o el desembolso j.  $S_{t-1,0}$  corresponde al saldo de capital vigente no vencido al final de la fecha anterior de liquidación de la cobertura.

$i_{\text{Pesos}}$ : Tasa efectiva anual pactada.

$((1 + i_{\text{Pesos}})^{1/12} - 1)$ : Tasa efectiva mensual equivalente a la tasa efectiva anual pactada,  $i_{\text{Pesos}}$

En todo caso, la tasa remuneratoria efectiva anual pactada y la tasa efectiva anual pactada utilizadas para el cálculo de las fórmulas de que trata el numeral 4 y el subnumeral 4.1 corresponderá a aquella que se encuentre vigente al inicio del período de liquidación de la cobertura.

**5. Pago de la permuta:** El pago de la permuta correspondiente a los flujos antes mencionados se hará por el monto neto de las obligaciones generadas mes a mes.

**6. Inicio:** La cobertura para los créditos elegibles cuyas solicitudes de acceso hubieran sido aceptadas comenzará a aplicarse a partir de la primera cuota del crédito.

**7. Cobro y aplicación de intereses de mora:** En caso de retraso o mora en el crédito, el establecimiento de crédito calculará y cobrará los intereses de mora correspondientes sobre el capital vencido, sin que ello afecte la continuidad en su aporte ni el cálculo de la cobertura, la cual se liquidará sobre la misma base que se utiliza para el cálculo de los intereses pactados en el crédito. No obstante lo anterior, en ningún caso, los intereses moratorios podrán ser cubiertos con cargo a los recursos de la cobertura, así como ningún otro costo derivado del otorgamiento o administración del crédito.

**8. Vigencia de la Cobertura:** La cobertura estará vigente durante los primeros siete (7) años de vida de cada crédito elegible, o hasta el momento de la terminación anticipada de la misma, ante la ocurrencia de alguno de los siguientes eventos:

a) **Pago anticipado del crédito o del contrato de leasing:** El prepago del crédito o del contrato de leasing habitacional respecto del cual se ejerza la opción de compra, antes del vencimiento del plazo establecido como vigencia de la cobertura dará lugar a la terminación automática de esta, desde la fecha en que se realice el pago.

b) **Terminación de la cobertura por mora del deudor:** La mora que exceda de tres meses consecutivos, contados a partir del primer día de retraso en el pago de los montos correspondientes a las cuotas del crédito objeto de la cobertura, ocasionará la terminación automática de la misma, sin necesidad de aviso o requerimiento alguno, a partir del día siguiente al vencimiento del término aquí previsto. En este caso, el titular del crédito elegible perderá el derecho a la cobertura respecto del saldo del crédito correspondiente, y de ninguna manera, podrá pretender restituirla o acceder a una nueva mediante la vinculación con otro crédito.

c) **Terminación de la cobertura a petición de los deudores:** Los deudores titulares de créditos objeto de cobertura podrán darla por terminada en cualquier tiempo durante su vigencia, previa notificación escrita al establecimiento de crédito respectivo. La terminación de la cobertura se hará efectiva a partir del día en el que el establecimiento de crédito reciba la notificación escrita, aunque se informe al Banco de la República o la entidad que haga sus veces en el siguiente período de corte.

En este caso el titular del crédito elegible perderá el derecho a la cobertura respecto del saldo del crédito, y de ninguna manera, podrá pretender restituirla o acceder a una nueva mediante la vinculación con otro crédito.

d) **Terminación de la cobertura por subrogación del crédito:** La subrogación de un crédito objeto de cobertura, generará la terminación automática de la misma, sin penalidad alguna, a partir de la fecha en que se produzca dicha subrogación.

e) **Terminación de la cobertura por cesión del contrato de leasing habitacional:** La cesión del contrato de leasing habitacional, generará la terminación automática de la misma, sin penalidad alguna, a partir de la fecha en que se produzca dicha cesión.

f) **Terminación por no ejercer la opción de compra en el contrato de leasing habitacional:** El no ejercicio de la opción de compra al momento de finalizar un contrato de leasing, habiendo sido beneficiario de la cobertura de que se trata, conllevará para el locatario la obligación de restituir el menor valor cancelado por efecto de la cobertura, el cual se volverá exigible al deudor como un valor dejado de cancelar, como parte de la obligación otorgada.

g) **Por aceleración del plazo:** La cobertura finalizará por la aplicación de las causales definidas en el pagaré para la aceleración del plazo, tales como embargos o la inclusión del titular del crédito en las listas OFAC, Office of Foreign Assets Control, a partir de la fecha en que el establecimiento de crédito establezca dicha aceleración de plazo.

La ocurrencia de cualquiera de los eventos antes señalados, obliga al establecimiento de crédito a certificar, a través de su representante legal, al Banco de la República o entidad que haga sus veces, la ocurrencia de las causales de terminación indicando de manera clara la fecha exacta en la que se produjo la pérdida de la cobertura, independientemente de que se informe en el período de corte que se establece en el siguiente numeral.

9. **Fechas de liquidación:** La fecha de liquidación de la cobertura corresponderá a la fecha de corte que tenga cada crédito beneficiario de la misma. En ese sentido, el saldo de capital vigente no vencido relevante para efectos del cálculo de los intereses y las coberturas

correspondientes será el de la fecha de la anterior liquidación.

10. **Modificado. Res. 1274/2009, art. 3º. Cuentas por cobrar y pago de la permuta.** Sin perjuicio de que las coberturas sean liquidadas en fechas distintas para cada crédito beneficiario, los establecimientos de crédito presentarán dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes al Banco de la República o la entidad que haga sus veces las cuentas por cobrar a cargo de los recursos del FRECH, por el monto neto del intercambio de flujos calculado para los créditos beneficiarios liquidados durante el mes anterior.

La cuenta de cobro deberá ir suscrita por el representante legal del establecimiento de crédito con una certificación sobre la vigencia del derecho de los deudores a percibir la cobertura, así como, sobre los montos objeto de cobro y demás información que deba remitir para el efecto. Los establecimientos de crédito serán los únicos responsables de la veracidad de la información suministrada.

El Banco de la República, por su parte, efectuará el pago correspondiente a las cuentas de cobro antes señaladas, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al vencimiento del término previsto para la presentación de las cuentas de cobro.

En el evento en que el establecimiento de crédito presente las cuentas de cobro en un plazo distinto al establecido en el presente numeral, no se efectuará ningún reconocimiento adicional sobre los valores liquidados por concepto de la cobertura. En todo caso, el establecimiento de crédito perderá el derecho a presentar la cuenta de cobro correspondiente cuando transcurran tres (3) meses, contados a partir del vencimiento de la fecha establecida en este numeral. Lo anterior no afectará el beneficio reconocido al deudor.

11. **Venta, cesión y titularización de cartera objeto de cobertura:** Para los efectos de lo dispuesto en el párrafo 3º del artículo 2º del Decreto 1143 de 2009, la totalidad de los derechos y obligaciones en cabeza de los establecimientos de crédito derivados de los contratos marco a que se refiere este artículo, se entenderán radicados en cabeza de los cesionarios de los créditos elegibles, a partir de la fecha en que se perfeccione su cesión, venta o enajenación a cualquier título.

En caso de que tales créditos se vinculen a procesos de titularización, los derechos y obligaciones a que se hace referencia en este numeral, serán ejercidos por el cesionario, entendido como sociedades titularizadoras, sociedades fiduciarias o por las entidades legalmente facultadas para titularizar cartera, directamente o por conducto del administrador de los créditos hipotecarios designado por tales entidades para el proceso de titularización correspondiente.

En estos eventos, el Banco de la República o la entidad que haga sus veces podrá definir las condiciones adicionales en virtud de las cuales el cesionario deba cumplir con las obligaciones propias del establecimiento de crédito originador de la cartera.

ART. 3º—**Créditos elegibles.** La cobertura de que trata el Decreto 1143 de 2009 se aplicará a los créditos que cumplan con las siguientes condiciones:

1. **Modificado. Res. 1274/2009, art. 9º. Modificado. Res. 1139/2010, art. 2º. Fecha de desembolso.** Créditos que se desembolsen entre el 1º de abril de 2009 y el 31 de diciembre de 2011 o hasta el agotamiento del número de cupos establecidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y que cumplan las demás condiciones contempladas en este artículo.

2. **Destino de los créditos.** Serán créditos elegibles para efectos de esta cobertura los créditos hipotecarios que se otorguen por establecimientos de crédito para financiar la construcción de vivienda propia, o la compra de vivienda nueva. Por vivienda nueva se entiende aquella que se encuentra en proyecto, en etapa de preventa, en construcción y la que estando terminada no ha sido habitada.

La cobertura aquí señalada cubre vivienda urbana o rural y se otorgará a un (1) crédito por persona o sujeto de crédito, a cualquier título.

En ese sentido, no se consideran elegibles para la cobertura los siguientes créditos:

- a) los otorgados para la reparación, subdivisión o ampliación de vivienda;
- b) Los otorgados a constructores;
- c) Las novaciones totales, salvo los nuevos créditos individuales para la financiación de vivienda objeto de cobertura cuyo producto se

destine al pago de un crédito previamente concedido al constructor para financiar la construcción individual del inmueble respectivo; cuando, en todos estos casos se cumplan las demás condiciones para ser crédito elegible;

d) Los que con anterioridad hayan contado con cobertura y la hayan perdido por mora, en cualquiera de los casos previstos en el numeral 8 del artículo 2º de la presente resolución;

e) Los créditos originados en las reestructuraciones o refinanciaciones de créditos a deudores individuales para la financiación de vivienda.

ART. 4º—En desarrollo del principio de democratización del crédito, los establecimientos de crédito que aprueben solicitudes de préstamo para construcción de vivienda propia o compra de vivienda nueva, cuyos valores se ubiquen en las categorías definidas en el numeral 3 del artículo 2º de la presente resolución, deberán informar a los titulares de dichas solicitudes sobre la cobertura condicionada a que se refiere el Decreto 1143 de 2009 y sus condiciones de acceso, ejecución y terminación de la cobertura, en los términos y condiciones que para el efecto establezca la Superintendencia Financiera de Colombia.

En igualdad de condiciones, y en caso de que el deudor se encuentre interesado en recibirla deberá formular por escrito manifestación expresa sobre el conocimiento de las obligaciones y condiciones que implica la cobertura, así como de las consecuencias del incumplimiento en el pago del crédito o en el caso de no ejercer la opción de compra cuando se finalice un contrato de leasing habitacional y en general, de todas las formas de pérdida de la cobertura.

Las relaciones contractuales que se deriven de la cobertura en cuestión, así como los documentos en los que se instrumenten deberán contener como mínimo:

1. **Modificado. Res. 1274/2009, art. 4º. Solicitud de acceso a la cobertura.** Los potenciales titulares de créditos elegibles deberán presentar por escrito solicitud de acceso a la cobertura, antes de la fecha del desembolso del crédito correspondiente, so pena de no ser sujetos de la misma.

2. **Prohibición de costos y recargos.** La solicitud, acceso, ejecución, terminación y liquidación de la cobertura no generarán costos ni recargos para los deudores de estos créditos, salvo los montos que deban pagar en el caso de no ejercer la opción de compra en los contratos de leasing habitacional y los demás propios de la administración de la cartera hipotecaria.

3. **Facturación para el deudor:** En las facturas o extractos remitidos al deudor para efectos del pago de su cuota, se discriminará de manera clara tanto el valor de la cuota con la tasa pactada, como el valor de la cobertura y el valor real a pagar, con la advertencia de que en caso de mora, se perderá el beneficio.

4. **Pagos parciales de cuotas o abonos extraordinarios.** En caso de pago parcial de los créditos o de abonos extraordinarios, el establecimiento de crédito aplicará la suma correspondiente de acuerdo con la opción señalada por el titular del crédito, debiendo siempre calcular la cobertura sobre el saldo de capital no vencido de los créditos objeto de la cobertura.

5. **Proyección de los créditos objeto de la cobertura.** Los establecimientos de crédito efectuarán una proyección anual de los valores que deben ser pagados mensualmente por los deudores con los saldos de los créditos objeto de la cobertura, incluyendo el efecto de la cobertura.

PAR.—Pago del saldo a cargo del deudor en caso de no ejercicio de la opción de compra en

leasing habitacional. Cuando el titular del contrato de leasing habitacional decida no optar por la compra del bien, los establecimientos de crédito deberán garantizar la restitución de los valores recibidos por concepto de la cobertura indexado a la Nación, en las condiciones que para tal efecto se establezcan por este ministerio.

En tal evento, los establecimientos de crédito podrán cobrar el menor valor pagado por el titular del contrato de leasing, como parte de la obligación inicialmente adquirida.

ART. 5º—**Régimen de inversiones del FRECH.** La cobertura a que se refiere tanto el Decreto 1143 de 2009 como la presente resolución no implica cambios en los criterios de inversión adoptados con anterioridad por el comité de inversiones del FRECH, por lo cual, seguirá en cabeza de esa instancia esas determinaciones.

ART. 6º—**Direccionamiento de los recursos de la cobertura.** El uso de los recursos otorgados como cobertura no podrán destinarse a propósitos diferentes de los indicados en el Decreto 1143 de 2009 y sus disposiciones complementarias, so pena de incurrir en la conducta descrita en el artículo 311 del Código Penal.

ART. 7º—**Vigencia.** La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación.

## [§ 364] Circular Externa 100 de 1995

### Superintendencia Bancaria

#### CAPÍTULO II

#### Página 4

#### Modificada por la Circular Externa 52 de 2004

##### 1.3.2.3.1. Etapa de otorgamiento

El otorgamiento de crédito de las entidades debe basarse en el conocimiento del sujeto de

crédito o contraparte, de su capacidad de pago y de las características del contrato a celebrar entre las partes, que incluyen, entre otros, las condiciones financieras del préstamo, las garantías, fuentes de pago y las condiciones macroeconómicas a las que pueda estar expuesto. Como mínimo en el proceso de otorgamiento se deben considerar los siguientes parámetros:

## CAPÍTULO II

### Página 12

#### **Modificada por la Circular Externa 035 de 2006 y la Circular 010 de 2008**

##### **2.1.3. Créditos de vivienda**

Para los efectos del presente capítulo, son créditos de vivienda, independientemente del monto, aquéllos otorgados a personas naturales destinados a la adquisición de vivienda nueva o usada, o a la construcción de vivienda individual.

De acuerdo con la Ley 546 de 1999, estos créditos deben tener las siguientes características:

2.1.3.1. Estar denominados en UVR o en moneda legal.

2.1.3.2. Estar amparados con garantía hipotecaria en primer grado, constituida sobre la vivienda financiada.

2.1.3.3. El plazo de amortización debe estar comprendido entre cinco (5) años como mínimo y treinta (30) años como máximo.

2.1.3.4. Tener una tasa de interés remuneratoria, la cual se aplica sobre el saldo de la deuda denominada en UVR o en pesos, según si el crédito está denominado en UVR o en moneda legal, respectivamente. La tasa de interés remuneratoria será fija durante toda la vigencia del crédito, a menos que las partes acuerden una reducción de la misma y deberá expresarse únicamente en términos de tasa anual efectiva. Los intereses se deben cobrar en forma vencida y no pueden capitalizarse.

2.1.3.5. El monto del crédito podrá ser hasta del setenta por ciento (70%) del valor del inmueble. Dicho valor será el del precio de compra o el de un avalúo técnicamente practicado dentro de los seis (6) meses anteriores al otorgamiento del crédito. En los créditos destinados a financiar vivienda de interés social, el monto del préstamo podrá ser hasta del ochenta por ciento (80%) del valor del inmueble.

2.1.3.6. La primera cuota del crédito no podrá representar más del treinta por ciento (30%) de

los ingresos familiares, los cuales están constituidos por los recursos que puedan acreditar los solicitantes del crédito, siempre que exista entre ellos relación de parentesco o se trate de cónyuges o compañeros permanentes. Tratándose de parientes deberán serlo hasta el segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y único civil.

2.1.3.7. 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.

2.1.3.8. Los inmuebles financiados deben estar asegurados contra los riesgos de incendio y terremoto.

## CAPÍTULO II

### Página 13

#### **2.2.1. Criterios especiales para la calificación de créditos reestructurados**

Los créditos reestructurados podrán mantener la calificación inmediatamente anterior, siempre que el acuerdo de reestructuración conlleve una mejora de la capacidad de pago del deudor y/o de la probabilidad de incumplimiento. Si la reestructuración contempla períodos de gracia para el pago de capital, solamente se podrá mantener dicha calificación cuando tales períodos no excedan el término de un año a partir de la firma del acuerdo.

## CAPÍTULO II

### Página 14

#### **Modificada por la Circular Externa 22 de 2008**

##### **2.3.1. Contabilización de intereses**

##### **2.3.1.1. Suspensión de la causación de intereses**

Dejarán de causarse intereses, corrección monetaria, ajustes en cambio, cánones e ingresos por otros conceptos cuando un crédito presente la mora indicada en el siguiente cuadro:

<b>Modalidad de crédito</b>	<b>Mora superior a</b>
Comercial	3 meses
Consumo	2 meses
Vivienda	2 meses
Microcrédito	1 mes

Por lo tanto, no afectarán el estado de resultados hasta que sean efectivamente recaudados. Mientras se produce su recaudo, el registro correspondiente se efectuará en cuentas de orden. La SBC podrá ordenar la suspensión de la causación de estos ingresos cuando un crédito haya sido reestructurado más de una vez.

En aquellos casos en que, como producto de acuerdos de reestructuración o cualquier otra modalidad de acuerdo, se contemple la capitalización de intereses que se encuentren registrados en cuentas de orden o de los saldos de cartera castigada incluidos capital, intereses y otros conceptos, se contabilizarán como abono diferido en el Código 272035 y su amortización al estado de resultados se hará en forma proporcional a los valores efectivamente recaudados.

**2.3.1.2. Sistema de contabilización para créditos que al menos una vez hayan dejado de causar intereses, corrección monetaria, ajustes en cambio, cánones e ingresos por otros conceptos**

Aquellos créditos que entren en mora y que alguna vez hayan dejado de causar intereses, corrección monetaria, ajustes en cambio, cánones e ingresos por otros conceptos, dejarán de causar dichos ingresos desde el primer día de mora. Una vez se pongan al día podrán volver a causar. Mientras se produce su recaudo, el registro correspondiente se llevará por cuentas de orden.

Para que en estos eventos proceda la suspensión de causación de intereses y demás conceptos, se requiere que se presenten simultáneamente dos situaciones: que el crédito se encuentre por lo menos en un día de mora y

que con anterioridad a tal situación, el respectivo crédito hubiere dejado de causar intereses.

Lo previsto en este numeral sólo es aplicable a los créditos a los que se les haya suspendido la causación de intereses y demás conceptos a partir de marzo de 2002.

**2.3.1.3. Regla especial de provisión de cuentas por cobrar (Intereses, corrección monetaria, cánones, ajuste en cambio y otros conceptos)**

Cuando se deba suspender la causación de rendimientos, corrección monetaria, ajustes en cambio, cánones e ingresos por otros conceptos, se debe provisionar la totalidad de lo causado y no recaudado correspondiente a tales conceptos. Tratándose de cánones de arrendamiento financiero se debe provisionar el ingreso financiero correspondiente.

En todo caso las entidades que tengan modelos internos no objetados o que hayan implementado el modelo de referencia adoptado por la SFC, no podrán constituir provisiones que superen el cien por ciento (100%) del valor de esas cuentas.

**2.3.1.4. Provisión sobre bienes restituidos que originalmente se hubieran dado en leasing**

En estos casos las provisiones correspondientes se calcularán utilizando la metodología establecida en el capítulo III de esta circular sobre bienes recibidos en dación en pago, según la naturaleza del activo recuperado.

Los créditos pueden mejorar la calificación o modificar su condición de incumplimiento después de ser reestructurados, sólo cuando el deudor demuestre un comportamiento de pago regular y efectivo a capital, acorde con un comportamiento crediticio normal, siempre que su capacidad de pago se mantenga o mejore.

Tratándose de procesos de reestructuración que se adelanten atendiendo lo dispuesto en las Leyes 550 de 1999, 617 de 2000, 1116 de 2006 o aquellas que las adicionen o sustituyan, así como las reestructuraciones extraordinarias se deberán observar las instrucciones contenidas en el Anexo 2 del presente capítulo según corresponda.



## CAPÍTULO II

### Página 16

#### **Modificado. Circular Externa 29 de 2007**

#### **2.4.6. Mecanismos de divulgación en relación con las centrales de riesgo**

El SARC debe contar con mecanismos de información periódica (carteleras, folletos,

información adjunta a los extractos, Internet, etc.) a los clientes y deudores de la entidad acerca del alcance de sus convenios con centrales de riesgos, de los efectos generales que conlleva el reporte a las mismas y de las reglas internas sobre permanencia del dato que hayan adoptado tales centrales de riesgos teniendo en cuenta la jurisprudencia constitucional y los mandatos que se establezcan en las normas legales aplicables.

## **[§ 365] Circular Externa 11 de 1999**

### **Fondo de Garantías de Instituciones Financieras**

**Asunto:** Alivios para deudores de créditos hipotecarios individuales para financiación de vivienda.

#### **Generalidades**

1. La presente circular tiene por objeto señalar los procedimientos operativos que los establecimientos de crédito deben cumplir para acceder a los recursos que el Gobierno Nacional y el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras han destinado para proporcionar alivios a los deudores individuales de créditos hipotecarios que hayan sido otorgados para la financiación de vivienda, en desarrollo de lo previsto por el Decreto 688 de 1999, y el acuerdo de asunción de compromisos para la implementación de las medidas de alivio a los deudores de créditos individuales para vivienda, celebrado entre el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras y los establecimientos de crédito.

2. La presente circular contiene el procedimiento I que reglamenta el procedimiento para el otorgamiento de alivios a deudores de créditos hipotecarios para vivienda que se encuentren en mora, y el procedimiento II que reglamenta parcialmente el procedimiento para los alivios a deudores de créditos hipotecarios para vivienda que se encuentren al día, como se describe a continuación:

#### **I. Procedimiento para el otorgamiento de créditos a deudores individuales de crédito hipotecario que se encuentren en mora**

##### **A. Procedimiento para otorgar créditos por parte de los establecimientos de crédito a deudores en mora de créditos hipotecarios individuales para financiación de vivienda.**

##### **1. Quiénes podrán acceder**

Los deudores de crédito individual que hayan adquirido créditos para la financiación de vivienda, incluidos los créditos titularizados, que al 15 de marzo de 1999 se encontraran en mora en el pago de las cuotas pactadas, podrán obtener como medida de alivio el otorgamiento de un préstamo por parte del establecimiento de crédito financiado con los recursos que el Gobierno Nacional y el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras han destinado para el efecto, en las condiciones que se señalan a continuación:

##### **2. Condiciones financieras del préstamo**

**Monto.** El monto máximo del crédito será igual al valor de hasta seis cuotas con menor atraso al momento de la solicitud del préstamo, incluyendo el monto de capital, la corrección monetaria y los intereses corrientes que se hubieran debido liquidar si el crédito se encontrara al día.

**Tasa de interés.** La tasa de interés para los créditos que financien vivienda de interés social

será equivalente al IPC. Para los demás préstamos será igual al IPC+5 puntos efectivos anuales. El IPC se tomará con base en la última tasa certificada por el DANE para la inflación, año corrido acumulado 12 meses.

**Plazo.** El plazo del crédito será el que reste para el vencimiento de la obligación hipotecaria en mora que da origen al préstamo, sin exceder de 10 años.

### **3. Plazo para solicitar el préstamo ante los establecimientos de crédito**

La solicitud deberá ser presentada por el deudor en mora a más tardar el 31 de mayo de 1999 ante el establecimiento de crédito.

#### **4. Desembolso y destino**

Este crédito se desembolsará en dinero por parte del establecimiento de crédito y el producto del mismo se abonará en su totalidad al pago de la obligación en mora.

#### **5. Beneficios adicionales**

Los deudores que accedan a este crédito y se pongan al día antes del 31 de mayo de 1999, podrán acceder a los alivios que se describen en el procedimiento II.

### **B. Procedimiento para el otorgamiento de los créditos de contrapartida por parte de Fogafín a los establecimientos de crédito.**

#### **1. Presentación de las solicitudes de crédito por parte de los establecimientos de crédito ante Fogafín**

Los establecimientos de crédito deberán presentar una certificación suscrita por el representante legal y el Revisor Fiscal, de acuerdo con lo estipulado en el formato que constituye el anexo 1 de la presente circular, en la cual conste: i) el número de créditos a cargo de los deudores de crédito hipotecario individual para financiación de vivienda que se encontraran en mora respecto de los cuales se aplicó la medida de alivio consistente en el desembolso del préstamo por parte del establecimiento de crédito; ii) el valor total de los desembolsos otorgados a los deudores en mora; iii) que la información remitida al Fondo de Garantías de Instituciones Financieras es fiel copia de la registrada en la contabilidad del establecimiento de crédito.

### **2. Condiciones financieras de los préstamos otorgados por Fogafín a los establecimientos de crédito**

**Monto.** El monto de crédito será equivalente al valor de un conjunto de los créditos desembolsados por los establecimientos de crédito a los deudores de crédito individual para financiación de vivienda que se encuentren en mora, conforme se indicó en el literal A, numeral 2º de este procedimiento.

**Tasa de interés.** La tasa de interés será igual a la otorgada a los deudores por los establecimientos de crédito. Para los créditos correspondientes a los otorgados para vivienda de interés social será la equivalente al IPC. Para los demás préstamos será igual al IPC+5 puntos efectivos anuales. El IPC se tomará con base en la última tasa certificada por el DANE para la inflación, año corrido acumulado 12 meses.

**Plazo.** Será igual al plazo promedio ponderado de los créditos otorgados a los deudores individuales de crédito hipotecario.

El cálculo del plazo promedio se determinará según lo estipulado en el Anexo 1.

**Amortización y forma de pago:** La amortización del préstamo se realizará mensualmente de acuerdo con los sistemas de amortización que Fogafín y el establecimiento de crédito hayan acordado en cumplimiento de lo previsto en el "Acuerdo de Asunción de compromisos para la implementación de las medidas de alivio a los deudores de créditos individuales para vivienda". El capital y los intereses correspondientes serán cancelados mensualmente.

#### **3. Plazo de presentación de las solicitudes de crédito**

Los establecimientos de crédito deberán remitir al Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, la anterior información, dentro de los diez (10) primeros días hábiles del mes de junio.

#### **4. Desembolso del crédito por parte de Fogafín a los establecimientos de crédito**

El Fondo de Garantías de Instituciones Financieras efectuará el desembolso del crédito mediante la entrega de bonos emitidos por el propio fondo a los establecimientos de crédito, así:

**Monto.** El monto de los bonos será igual al valor total de los préstamos desembolsados por los establecimientos de crédito a los deudores, en las condiciones que se indican en el procedimiento I, literal A, numeral 2º, de la presente circular.

**Tasa de interés.** La tasa de interés será la equivalente a la DTF.

**Plazo.** Será igual al del crédito otorgado por el fondo al establecimiento de crédito que da origen a la emisión del bono y la amortización será única al vencimiento del plazo del título.

El fondo entregará los títulos en un plazo máximo de un mes después del recibo de la información del Anexo 1, siempre y cuando el establecimiento de crédito haya suscrito el contrato de mutuo con el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras.

## **II. Procedimiento para el otorgamiento de alivios a deudores de crédito hipotecario individual para vivienda que se encuentren al día**

Reducción automática de 3, 4 ó 5 puntos efectivos sobre la tasa de interés.

### **1. Quiénes podrán acceder**

Tendrán derecho a estos alivios todos los deudores de créditos hipotecarios individuales para vivienda, incluidos los créditos titularizados, que se encuentren al día en el pago de su obligación hipotecaria, o aquellos que se coloquen al día a más tardar el 31 de mayo de 1999 y en cuyos créditos la tasa vigente sea superior a la corrección monetaria más diez (10) puntos, o su equivalente en sistemas donde la

tasa sea fija o esté determinada con relación a la DTF.

Para efectos del presente procedimiento, se entiende que el deudor de crédito hipotecario individual para financiación de vivienda se encuentra al día cuando la obligación a cargo del mismo se encontrare calificada en categoría "A", de conformidad con las normas de la Superintendencia Bancaria, o cuando habiendo presentado mora en el cumplimiento de sus obligaciones se hubiere colocado al día mediante el pago de las mismas antes de la mencionada fecha.

Las medidas de alivio de que trata el presente procedimiento sólo serán aplicables a un crédito hipotecario individual por deudor de cada establecimiento de crédito.

### **2. Características de los alivios**

Para los cuatro períodos de facturación correspondientes a los meses comprendidos entre mayo y agosto de 1999, todos los deudores de créditos hipotecarios individuales para vivienda que se encontraren al día en el pago de sus obligaciones, tendrán derecho a una reducción de la tasa de interés efectiva de su crédito como se describe en el cuadro 1.

Los deudores que se coloquen al día durante el mes de mayo tendrán derecho a una reducción de tasas para los 3 períodos de facturación correspondientes a los meses comprendidos entre junio y agosto de 1999, como se describe en el cuadro 1.

Cuando la obligación a cargo del deudor presente mora se perderá el derecho al alivio de reducción de la tasa de interés, a menos que el deudor se ponga al día en el pago de su obligación, caso en el cual recuperará el alivio.

**Cuadro N° 1**

**Esquema general de reducción de tasas**

<b>Rango tasa de interés actual</b>	<b>Reducción sobretasa de interés</b>	<b>Reducción asumida por Fogafín</b>	<b>Reducción asumida por la entidad</b>
Superior a corrección monetaria más diez (10) puntos e igual o inferior a corrección monetaria más trece (13) puntos, o su equivalente.	3 puntos	3 puntos	0 puntos
Superior a corrección monetaria más trece (13) puntos e igual o inferior a corrección monetaria más dieciséis (16) puntos, o su equivalente.	4 puntos	3 puntos	1 punto
Superior a corrección monetaria más dieciséis (16) puntos, o su equivalente.	5 puntos	3 puntos	2 puntos

**3. Presentación de las solicitudes de alivio por parte de los establecimientos de crédito ante Fogafín**

Los establecimientos de crédito deberán presentar una certificación suscrita por el representante legal y el Revisor Fiscal, de acuerdo con lo estipulado en los formatos que constituyen los anexos 2 y 3 de la presente circular, en los cuales conste: i) el número de créditos a cargo de los deudores de crédito hipotecario individual para financiación de vivienda respecto de los cuales se hizo efectiva la medida de reducción de tasas de interés en el mes inmediatamente anterior, por razón del pago efectuado por el deudor de la cuota facturada o liquidada por el establecimiento de crédito; ii) saldo de las obligaciones a las cuales se les aplicó el alivio general de tasas de interés al cierre del mes; iii) el valor a cargo del fondo por concepto de la aplicación de la medida de reducción automática de tasas; iv) el valor a cargo del establecimiento de crédito por concepto de la reducción automática de tasas; y v) que la información remitida al Fondo de Garantías de Instituciones Financieras es fiel copia de la registrada en la contabilidad del establecimiento de crédito.

**4. Plazo de presentación de la información**

Los establecimientos de crédito deberán remitir al Fondo de Garantías de Instituciones Financieras dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, la información descrita en el numeral anterior.

**5. Desembolso de los alivios por reducción de tasas de interés por parte del Fogafín a los establecimientos de crédito**

El Fondo de Garantías de Instituciones Financieras pagará a los establecimientos de crédito el valor equivalente a los tres puntos porcentuales, determinado conforme a la información del anexo 2, ocho (8) días calendario después de la fecha en que sea presentada en debida forma por el establecimiento de crédito la respectiva solicitud. Los pagos que deba realizar el fondo se harán acreditando la cuenta del establecimiento de crédito en el Banco de la República, mediante transferencia por el sistema Sebra.

### III. Otras disposiciones

Las solicitudes de desembolsos deben presentarse por los establecimientos de crédito al Fondo de Garantías de Instituciones Financieras en el horario de 9:00 a 4:30 p.m. en las instalaciones ubicadas en el piso tercero de la carrera 7ª N° 35-40, Santafé de Bogotá, D.C., (centro de documentación).

El Fondo de Garantías de Instituciones Financieras no se compromete a tramitar dentro del plazo establecido en la presente circular las solicitudes presentadas por los establecimientos de crédito por fuera de los plazos indicados anteriormente, ni las que habiendo sido presentadas oportunamente debieran ser corregidas o adicionadas. Tales solicitudes serán tramitadas tan pronto como ello resulte viable para el Fondo de Garantías de Instituciones

Financieras, teniendo en cuenta que las solicitudes presentadas oportunamente y en debida forma se tramitarán en primer término.

Los formatos de los anexos que hacen parte integrante de esta circular, se encuentran en un archivo en formato Excel 97/Windows 95 en la página Web del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras. La dirección de la página Web del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras es: <http://www.Fogafin.gov.co>.

Igualmente podrán obtenerse tales formatos en el área de sistemas del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras.

**NOTA:** El anexo con las especificaciones puede ser consultado en el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras.

## [§ 366] Circular Externa 7 de 2000 Superintendencia Bancaria

### Redenominación de los créditos

La Ley 546 de 1999 ordena que en el término de tres (3) meses contados a partir de su vigencia, es decir hasta el 23 de marzo del año en curso, todos los créditos que estuvieren denominados en UPAC deberán redenominarse en UVR. Para tal efecto, el Gobierno Nacional determinó, mediante Decreto 2703 de 1999, la equivalencia entre la UVR y la UPAC, indicando que al 31 de diciembre de 1999, último día de existencia de la UPAC, una unidad de poder adquisitivo constante equivalía a 160.7750 unidades de valor real.

A partir del 1º de enero de 2000, la secretaría técnica del Consejo Superior de Vivienda informa el valor diario de la UVR con base en la metodología recomendada por el Conpes y adoptada por el Gobierno Nacional.

En cuanto a los créditos pactados en moneda legal colombiana, por ministerio de la ley, éstos se entenderán por su equivalencia en UVR. Sin embargo, si así lo convienen las partes, estos

créditos se podrán mantener, excepcionalmente, en la denominación inicial. En este caso, si tuvieren condiciones distintas a las previstas por la ley, deberán adecuarse para darle cumplimiento. La nueva ley sólo autoriza créditos en pesos con tasa fija, sistemas de amortización que no capitalicen intereses y posibilidad de prepago sin penalidad alguna. Tasa fija quiere decir que no está referida a ningún indicador, sino que se conozca desde su inicio y no pueda tener cambios. Tasa fija es por ejemplo, a 10%, a 15%, a 20%, etc., no el DTF, a IPC, etc.

Dado que la ley no distingue entre qué parte de la tasa de interés está destinada al mantenimiento del valor del préstamo y cuál remunera el capital, ninguna parte de la tasa puede capitalizarse. Esta decisión implica desde luego, que las primeras cuotas de los créditos denominados en pesos puedan resultar altas y fue esta la razón para que la ley sólo autorizara, excepcionalmente, créditos en moneda legal. De lo contrario, deberán pasarse, por su equivalencia, a UVR.

Lo anteriormente expresado se aplica tanto a los créditos de las entidades financieras, como a los otorgados a los deudores individuales de vivienda por el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, Fogafín, en desarrollo de los decretos de emergencia económica expedidos en el año de 1998.

### **Reliquidación de créditos**

Las reliquidaciones y en consecuencia los abonos, deberán efectuarse para todos los créditos de vivienda otorgados por un establecimiento de crédito y que estuvieren vigentes, con cualquier saldo y al día o en mora, el 31 de diciembre de 1999. Tendrán derecho a beneficiarse con el abono todos los créditos otorgados para una vivienda, pero solamente una vivienda por deudor.

También tendrán derecho a la reliquidación los créditos, que además de cumplir las anteriores condiciones, se subroguen de conformidad con lo previsto en el parágrafo 2º del artículo 39, siempre que la persona o personas que se subroguen en el crédito demuestren tener la capacidad de pago adecuada.

#### **(1. Créditos al día**

Se entienden por créditos al día los que a 31 de diciembre no se encuentren atrasados en más de treinta (30) días. Para estos créditos la reliquidación opera en forma automática.

#### **2. Créditos en mora**

Para estos créditos la reliquidación deberá ser solicitada por el deudor dentro de los noventa (90) días siguientes a la vigencia de la Ley 546, es decir hasta el 3 de mayo del año 2000).

**NOTA:** El texto entre paréntesis en negrilla fue declarado nulo mediante Sentencia 12712 de 2003 del Consejo de Estado.

#### **3. Créditos cedidos, titularizados o vendidos**

Tendrán derecho a la reducción de la deuda los créditos que hubieren sido cedidos, titularizados o vendidos por los establecimientos de crédito que los otorgaron u originaron, independientemente de que los terceros adquirentes o cesionarios a cualquier título, sean o no establecimientos de crédito, y en el caso de que fueren establecimientos de crédito tendrán

que hacer las reliquidaciones aunque se encuentren en proceso liquidatorio. En otras palabras, el derecho otorgado por la ley a los deudores de vivienda individual a largo plazo, no podrá ser vulnerado por el hecho de que el crédito esté en manos de terceros o su propietario se encuentre en proceso liquidatorio.

Es importante ratificar que los créditos deberán reliquidarse a partir del 1º de enero de 1993 o de la fecha de su desembolso la que fuere más reciente. Dichas fechas serán las que se tengan en cuenta, así el crédito se haya cedido una o más veces durante su existencia, siempre que desde luego se encuentre vigente a 31 de diciembre de 1999. La obligación de reliquidación corresponde a la entidad cesionaria en los términos de la ley y sus decretos reglamentarios.

#### **4. Proceso de reliquidación**

Se toma el saldo del crédito a 31 de diciembre de 1992, o el monto desembolsado si el crédito fuere posterior a dicha fecha, así:

##### **a) Para créditos denominados en UPAC:**

i) Si el crédito fue desembolsado con anterioridad al 1º de enero de 1993, se toma el saldo en UPAC a 31 de diciembre de 1992 y se convierte a pesos con base en la cotización de la UPAC en esa fecha. El resultado se divide por el valor en pesos de la UVR correspondiente al 1º de enero de 1993.

ii) Si el crédito fue desembolsado con posterioridad al 1º de enero de 1993, se toma el saldo en UPAC a la fecha del desembolso y se convierte a pesos utilizando la cotización de la UPAC en esa misma fecha. El resultado se divide por el valor en pesos de la UVR de ese día.

##### **b) Para créditos denominados en moneda legal colombiana:**

i) Si el crédito fue desembolsado con anterioridad al 1º de enero de 1993, se divide el saldo en pesos a 31 de diciembre de 1992, por el valor en pesos de la UVR el 1º de enero de 1993.

ii) Si el crédito se desembolsó con posterioridad al 1º de enero de 1993, se divide el monto del mismo, en la fecha del desembolso, por el valor en pesos de la UVR de ese día.

El número de UVR resultantes de aplicar lo indicado en los literales a) y b), según sea el caso, constituye el monto o saldo inicial del crédito para efectos de la reliquidación.

La reliquidación se hará a partir de dicho monto o saldo inicial, y de ahí en adelante se tomarán uno a uno los pagos realizados por el deudor en cada una de las fechas en que se hicieron, tal como si el crédito efectivamente desde su inicio se hubiera denominado en unidades de valor real. Los pagos se aplicarán teniendo en cuenta lo siguiente:

a) **Movimientos registrados durante la vida del crédito.** Del valor de cada amortización ordinaria o extraordinaria en pesos se descontarán los cobros por concepto de primas de seguros y la porción de intereses moratorios, si fuere el caso. Hecho los descuentos anteriores, el monto en pesos resultante se divide por el valor de la UVR correspondiente a la fecha de cada pago y esa cantidad de UVR serán las que se abonarán al saldo del crédito. Esto se hará sucesivamente para cada uno de los movimientos que aparezcan registrados durante la vida del crédito hasta el 31 de diciembre de 1999. Por ejemplo, si se hiciera un abono extraordinario, en la fecha de ese registro se hará la operación descrita para conocer exactamente cuál fue el monto del pago y en cuánto se redujo la obligación por efecto del mismo. Igualmente, si la entidad financiera hubiere ampliado el crédito mediante nuevos desembolsos, en las fechas de tales desembolsos se hará la conversión a UVR para determinar el nuevo saldo, y

b) **Tasa de interés.** Si el crédito estuviere en UPAC, se reliquidará utilizando los mismos puntos adicionales que se tuvieron convenidos en la fecha de cada pago sobre la UVR. Por ejemplo, si un crédito se pactó a corrección monetaria más 18 y posteriormente se modificó a corrección monetaria más 16, estos puntos adicionales, 18 y 16 respectivamente, se tendrán en cuenta para efectos de la reliquidación, según el que estuviere vigente el día de cada pago.

Para los créditos en pesos, se aplicará la fórmula contenida en el Decreto 2702 de 1999.

Efectuada la reliquidación en la forma descrita, incluido el crédito otorgado por Fogafin, cuando fuere el caso, se establecerá la diferencia en moneda legal colombiana entre el saldo registrado por la entidad a 31 de diciembre de 1999 y el que para esa misma fecha se haya obtenido con el proceso de reliquidación. La

diferencia entre uno y otro es el valor del abono que le corresponde a cada crédito y que se aplicará a la deuda contraída con el establecimiento de crédito.

La reliquidación correspondiente al crédito de Fogafin se abonará al saldo del préstamo con el establecimiento del crédito.

### **Créditos en mora a 31 de diciembre de 1999**

Para la reliquidación de los créditos que se encontraban en mora a 31 de diciembre de 1999, se utilizará el procedimiento antes descrito, asumiendo para cada fecha de amortización de las cuotas que se encuentren atrasadas a 31 de diciembre de 1999, que el pago efectivamente se hizo, como si el deudor no hubiere incurrido en estas moras. Este mismo cálculo se hará por el sistema inicialmente contratado, de manera que a 31 de diciembre de 1999, se obtenga el saldo que el crédito hubiere tenido en UPAC o en pesos de haberse atendido oportunamente su amortización. Los dos saldos se compararán y la diferencia entre uno y otro será el alivio a que el deudor moroso tiene derecho.

### **Aplicación del alivio a los créditos en mora**

El valor del alivio se destinará a cancelar las cuotas pendientes de pago en orden de antigüedad y por el valor exacto que aparezca en la facturación excluidos los intereses moratorios, dado que tales intereses deben ser condonados y por tanto, se entenderá que las cuotas nunca estuvieron en mora, lo cual significa adicionalmente, que los intereses corrientes no pagados no podrán capitalizarse. Canceladas dichas cuotas, el remanente se abonará al capital.

En caso de que el valor del abono no alcanzare para cubrir la totalidad de las cuotas pendientes la entidad acreedora podrá convenir con el deudor una reestructuración del crédito en los términos y condiciones que la capacidad de pago del deudor aconseje.

Desde luego, el deudor debe acreditar la capacidad de pago para atender su obligación reestructurada, tal como lo indica la ley, dado que de no ser este el caso, el deudor estaría abocado a un proceso judicial o a entregar el bien en pago y en ambos casos, la entidad deberá reintegrar al Estado el valor del alivio.

En este último evento lo aconsejable es ofrecer al deudor la opción consagrada en el artículo 46 de la Ley 546 de 1999.

#### **5. Cancelación de los abonos a las entidades acreedoras**

El Gobierno Nacional, a través del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, cancelará los abonos con los títulos TES de que trata el parágrafo 4º del artículo 41 de la Ley 546 de 1999, denominados en UVR.

Los títulos se emitirán a favor de las entidades acreedoras, previo envío a la Superintendencia Bancaria de la correspondiente cuenta de cobro, anexando en medio magnético la información prevista en el anexo I —reporte suma total alivios, adjunto, certificada por el revisor fiscal de la entidad, o quien haga sus veces.

A su vez, las entidades acreedoras deberán diligenciar la proforma F.0000-50 reliquidación de créditos en UPAC y pesos con UVR, adjunta, conforme al instructivo que la acompaña.

La valoración de los títulos aquí previstos se hará de conformidad con el numeral 8º de la Circular Básica Contable y Financiera.

#### **6. Información a los deudores**

Los establecimientos de crédito deberán mantener a disposición de sus deudores la información correspondiente a la reliquidación de sus créditos de acuerdo con la proforma F.0000-50, anexa.

#### **Reestructuración de los créditos y adecuación de los sistemas de amortización**

Hecha la reliquidación, los establecimientos de crédito deberán adecuar, si fuere el caso, los sistemas de amortización, utilizando solamente aquellos aprobados por la Superintendencia Bancaria. A su vez, deberán enviar a sus deudores los nuevos cronogramas de pago. En los eventos en que se llegare a requerir, deberán proceder a reestructurar los créditos de conformidad con la capacidad de pago del deudor.

#### **Adecuación de los documentos contentivos de obligaciones activas y pasivas**

1. **Operaciones activas.** La ley da un plazo de ciento ochenta (180) días contados a partir de su entrada en vigencia para que los establecimientos de crédito adecuen los documentos contentivos de las condiciones de los créditos, a las normas de la ley y a los reglamentos que para tal efecto se expidan.

2. **Operaciones pasivas.** Las cuentas de ahorro y demás pasivos de las entidades financieras deberán pasarse a UVR o a pesos a elección de éstas, dentro de los tres (3) meses siguientes a la entrada en vigencia de la ley.

Si la entidad decide red denominar las cuentas a UVR, deberán adecuarse los documentos contentivos de los contratos u obligaciones, pero de cualquier manera si a la fecha antes mencionada no se han efectuado los cambios, todos los documentos se entenderán modificados por ministerio de la ley, es decir que donde se encuentre la expresión UPAC se leerá UVR.

Por el contrario, si las entidades financieras optan por red denominar los pasivos y cuentas de ahorros en pesos deberán informarlo así a sus clientes y dejar constancia de ello en el archivo correspondiente. En el caso de títulos valores denominados en UPAC, si los acreedores o tenedores no desean la conversión de sus títulos a pesos, podrán exigir a la respectiva entidad financiera la redención anticipada de los papeles o renegociar los términos de los mismos.

#### **Sistemas de amortización de créditos de vivienda**

De conformidad con la Ley 546 de 1999, la Superintendencia Bancaria deberá aprobar los sistemas de amortización utilizados para los créditos de vivienda individual a largo plazo que se otorguen a partir de la vigencia de la ley, así como de aquellos créditos otorgados con anterioridad a la ley que deban red denominarse en UVR, o excepcionalmente en pesos.

A la fecha la Superintendencia ha aprobado dos sistemas de amortización, cuyas características se describen a continuación:



### **Sistema de cuota constante en UVR (o de amortización gradual en UVR)**

Este sistema establece cuotas mensuales fijas en UVR durante toda la vida del crédito. Sin embargo, por efecto del ajuste por inflación del valor de la unidad, la cuota mensual es creciente en pesos. En este sistema hay amortización a capital desde el inicio del crédito y en esa medida el saldo en UVR disminuye mes a mes. No obstante, el saldo en pesos aumenta durante aproximadamente las dos terceras partes del plazo, pues en la última etapa de la vida del crédito, el pago de la cuota cubre además de los intereses, el ajuste por inflación.

### **Sistema de amortización constante a capital en UVR**

Este sistema consiste en amortizar desde el principio y en forma permanente una cuota constante a capital, que se obtiene dividiendo el valor total del préstamo expresado en UVR por el número de meses previsto para el plazo del crédito. A esta cuota se adicionan los intereses remuneratorios causados sobre el saldo de la deuda para cada período. Dado que la cuota amortiza capital desde el inicio del crédito, la cuota mensual es decreciente en UVR, pero creciente en pesos por efecto de la inflación, a una tasa ligeramente inferior al índice de precios al consumidor. El saldo en pesos aumenta durante aproximadamente la mitad del plazo, por efecto de la inflación.

La presente circular rige a partir de la fecha de su publicación y adiciona en lo pertinente el anexo I de la Circular Externa 100 de 1995.

## **[§ 367] Circular Externa 85 de 2000**

### **Superintendencia Bancaria**

Ref.: **Disposiciones aplicables a los créditos de vivienda.**

Con el propósito de unificar las instrucciones impartidas en desarrollo de la Ley 546 de 1999, actualizar el régimen aplicable a los créditos de vivienda a largo plazo y desarrollar los preceptos establecidos en los artículos 20 y 21 de la disposición citada, este despacho se permite reemplazar el capítulo IV del título III de la Circular Básica Jurídica.

Para tal efecto, se sustituye la totalidad de las páginas del mencionado capítulo.

La presente circular rige a partir de su publicación y deroga las instrucciones impartidas hasta el momento, sobre los temas en ésta contenidos, en especial las circulares externas 68 y 69 del presente año.

#### **CAPÍTULO IV**

#### **Disposiciones aplicables a los créditos de vivienda**

##### **1. Sistema especializado de financiación de vivienda.**

La Ley 546 de 2000 o ley de vivienda creó un sistema especializado para la financiación de vivienda individual a largo plazo.

De acuerdo con la disposición mencionada se define como crédito de vivienda individual a largo plazo el otorgado a personas naturales orientado a financiar la compra de vivienda nueva o usada o la construcción de una unidad habitacional. Tratándose de vivienda de interés social, VIS, el crédito también podrá destinarse al mejoramiento de dicha unidad.

La financiación de vivienda individual a largo plazo podrá darse a través de líneas de crédito denominadas en unidad de cuenta UVR ligada exclusivamente al IPC o también, a través de líneas denominadas en moneda legal, siempre y cuando se otorguen a una tasa fija de interés durante todo el plazo del préstamo, los sistemas de amortización no contemplan capitalización de intereses y se acepte expresamente el prepago, total o parcial, de la obligación en cualquier momento sin penalidad alguna.

### 1.1. **Ámbito de aplicación.**

El sistema de financiación enunciado es de obligatoria observancia por parte de los establecimientos de crédito, razón por la cual deberán cumplir con todas las disposiciones previstas en la ley de vivienda, en particular los requisitos establecidos en el artículo 17 de la misma. En este orden de ideas, las instrucciones contenidas en este capítulo aplican única y exclusivamente a las instituciones financieras destinatarias de la misma. Esto, independientemente de que, tal como lo establece el parágrafo del artículo 1º de la Ley 546, las entidades del sector solidario, las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito, las cooperativas financieras, los fondos de empleados, el Fondo Nacional del Ahorro y cualesquier otro ente diferente de los establecimientos de crédito que otorguen créditos de vivienda individual a largo plazo, puedan utilizar el sistema de financiación contemplado en la ley de vivienda, con las características y condiciones que aprueben sus respectivos órganos de dirección y siempre que los planes de amortización adoptados no contemplen capitalización de intereses, ni se impongan sanciones por prepagos totales o parciales.

### 1.2. **Unidad de valor real, UVR.**

La unidad de valor real, UVR, es una unidad de cuenta, creada por la Ley 546 de 1999, que refleja el poder adquisitivo de la moneda, con base exclusivamente en el índice de precios al consumidor certificado por el Dane. De conformidad con lo resuelto por la honorable Corte Constitucional en Sentencia C-955 de julio 26 de 2000, el valor de la UVR lo deberá establecer la Junta Directiva del Banco de la República “de tal manera que ella incluya exclusiva y verdaderamente la inflación, como tope máximo, sin elemento ni factor adicional alguno, correspondiendo exactamente al IPC”.

1.2.1. **Metodología para el cálculo del valor en pesos de la UVR.** La Resolución Externa 13 de 2000 de la Junta Directiva del Banco de la República establece en el artículo 1º que el valor en moneda legal colombiana de la UVR se determinará diariamente durante el período de cálculo, con base en la siguiente fórmula:

$$UVR_t = UVR_{15} * (1 + i)^{t/d}$$

Donde:

$UVR_t$ : Valor en moneda legal colombiana de la UVR del día t del 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 certificada por el DANE durante el mes calendario inmediatamente anterior al mes del inicio 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 lo tanto, t tendrá valores entre 1 y 31, de acuerdo con el número de días calendario del respectivo período de cálculo.

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

**Período de cálculo.** Se entiende como período de cálculo el comprendido entre el día 16 inclusive de un mes, hasta el día 15, inclusive, del mes siguiente.

## TÍTULO III

### Página 34

1.2.2. **Cálculo y divulgación del valor en pesos de la UVR.** Según dispone el artículo 2º de la Resolución Externa 13 de 2000 de la Junta Directiva del Banco de la República, “el Banco de la República calculará y divulgará mensualmente, para cada uno de los días del período de cálculo e informará con idéntica periodicidad, el valor en moneda legal de la UVR” de acuerdo con la metodología prevista en dicha resolución, cuya divulgación le corresponde al Banco de la República.

De igual forma, el valor de la mencionada unidad puede consultarse permanentemente en la página web de dicha autoridad ([www.banrep.gov.co](http://www.banrep.gov.co)).

1.2.3. **Informe del valor de reajuste.** Con el objeto de determinar que la tasa de interés efectiva cobrada durante cada período para los créditos en UVR no sobrepase la tasa de usura, el Decreto 234 de 2000 señala que la UVR se reajustará con la inflación ocurrida durante el año, es decir, de los doce meses inmediatamente anteriores a cada período, y no con variaciones de cada mes anualizadas.

Dicha disposición asigna a la Superintendencia Bancaria la función de informar mensualmente el valor de reajuste en cada período de la inflación registrada durante los doce meses inmediatamente anteriores, de acuerdo con las certificaciones publicadas por el DANE. Esta función es cumplida por la superintendencia mediante la expedición de cartas circulares mensuales.

## 2. Uniformidad de los documentos contentivos del crédito de vivienda individual a largo plazo.

A efectos de desarrollar el artículo 20 de la Ley 546 de 1999, este despacho se permite instruir respecto de las condiciones mínimas que deben incorporar los documentos contentivos de los créditos individuales de vivienda y sus garantías, a saber:

### 2.1. Contratos de mutuo o pagarés.

2.1.1. **Condiciones uniformes.** Todo contrato de mutuo o pagaré debe contener como mínimo las siguientes estipulaciones:

a) Identificación de las partes intervinientes en el negocio;

b) El monto del crédito expresado en UVR y su equivalencia en pesos, o el monto adeudado en pesos, cuando se trate de obligaciones denominadas en moneda legal;

c) La destinación del crédito. Debe indicarse que el crédito se destinará a la adquisición de vivienda nueva o usada o a la construcción de vivienda individual. Para efectos de que el crédito quede clasificado como crédito hipotecario de vivienda, el destino sólo puede ser la compra de vivienda, entendiéndose por tal, la financiación que se otorga a personas naturales que buscan

una solución de vivienda para su núcleo familiar y/o al mejoramiento de la misma, tratándose de vivienda de interés social;

d) Plazo de la obligación. Podrá pactarse entre cinco (5) años como mínimo y treinta (30) como máximo, según elección y capacidad de pago verificada del deudor, indicando la forma de pago en número de cuotas mensuales y la fecha de la primera cuota;

e) La tasa de interés remuneratoria del crédito. Cuando se trate de créditos pactados en UVR la tasa de interés remuneratoria de los créditos de vivienda individual a largo plazo y de los créditos para financiar proyectos de construcción de vivienda no podrán exceder los topes máximos establecidos por la Junta Directiva del Banco de la República, y se aplicará sobre la UVR. Cuando se trate de créditos pactados en moneda legal, la tasa nominal fija de los mismos no podrá exceder la suma de la variación de la UVR de los últimos 12 meses vigente al perfeccionamiento del contrato, más el tope máximo establecido por la Junta Directiva del Banco de la República para la tasa remuneratoria;

f) El sistema de amortización aplicable a la deuda que se contrae, previa y expresamente aprobado por la Superintendencia Bancaria;

g) Los seguros necesarios para garantizar el cubrimiento de los riesgos de incendio y terremoto a los que está expuesto el inmueble financiado, así como los seguros definidos en los manuales de crédito de las instituciones financieras, particularmente el seguro de vida deudores. En todo caso se deberá indicar la libertad que tiene el deudor de asegurar el bien con la compañía de seguros que escoja y la cobertura y demás condiciones exigidas en cada caso por el establecimiento de crédito;

h) **Modificado. Circular Externa 2/2001, Superfinanciera.** Deberá indicarse clara y detalladamente aquellos que se causen al momento del perfeccionamiento del contrato. Para el efecto, debe tenerse en cuenta que de acuerdo con el numeral 54 del artículo 530 del Estatuto Tributario, tal como fue adicionado por el artículo 46 de la Ley 633 de 2000, los pagarés que instrumenten cartera hipotecaria se encuentran exentos del impuesto de timbre.

## TÍTULO III

### Página 35

i) Las causales para dar aplicación a la cláusula aceleratoria del plazo del contrato. Esto en el entendido de que el incumplimiento en el pago de la obligación no dará lugar a que la totalidad de la misma se considere de plazo vencido, hasta tanto no se presente la correspondiente demanda judicial, y

j) En adición a las anteriores, y si el deudor lo solicita, deberá estipularse la constitución del patrimonio de familia inembargable, de conformidad con las normas que rigen la materia, por el valor total del inmueble y siempre que el crédito haya sido otorgado como mínimo por el cincuenta por ciento (50%) de dicho valor.

El patrimonio de familia así constituido perderá su vigencia cuando el saldo de la obligación hipotecaria represente menos del veinte por ciento (20%) del valor de la unidad habitacional.

**2.1.2. Condiciones limitantes.** Por disposición de la Ley 546 de 1999, los contratos de créditos o pagarés que se suscriban con el objeto de financiar la adquisición, construcción de vivienda o mejoramiento tratándose de vivienda de interés social, así como las reestructuraciones sobre los mismos, se encuentran sujetos a las siguientes condiciones:

a) Capacidad de pago por parte del deudor. Los establecimientos de crédito deberán 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.

En este orden de ideas y de acuerdo con el Decreto 145 de 2000, la primera cuota no deberá representar más del treinta por ciento (30%) de los ingresos familiares. Se entiende por éstos la totalidad de los recursos que puedan acreditar los solicitantes del crédito, siempre que exista entre ellos relación de parentesco o se trate de cónyuges o compañeros permanentes. Tratándose de parientes deberán serlo hasta el segundo grado de consanguinidad y único civil;

b) Monto del crédito. No podrá exceder el setenta por ciento (70%) del valor del inmueble. Tratándose de vivienda de interés social el monto del crédito no podrá exceder el ochenta por ciento (80%). En cualquier caso, el valor del inmueble será el precio de compra o el de un avalúo practicado dentro de los 6 meses anteriores al otorgamiento del crédito;

c) Valor del inmueble. Se podrá establecer mediante avalúo técnico realizado por profesionales, personas naturales o jurídicas, inscritos en el registro nacional de avaluadores conformado y actualizado por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con Decreto 422 de 2000, y

d) Interés de mora. En caso de que se pacten, pues no se presumen, éstos no podrán exceder una y media veces el interés remuneratorio pactado y solamente se podrán cobrar sobre las cuotas vencidas.

**2.1.3. Cláusulas prohibidas.** Los documentos contentivos de los créditos individuales de vivienda y sus garantías no podrán, en ningún caso, incluir cláusulas o estipulaciones que establezcan o permitan inferir cualquiera de las siguientes circunstancias:

a) Impedir, restringir, obstaculizar o imponer sanciones o penalidades por el prepago total o parcial de las obligaciones;

b) Constituir para el deudor la obligación de asumir los gastos correspondientes a labores de cobranza, mientras no se haya presentado demanda judicial;

c) Contemplar intereses por encima de los topes máximos legales;

d) Facultar a los establecimientos de crédito para realizar modificaciones unilaterales a las condiciones del contrato;

e) Utilizar sistemas de amortización no aprobados por la Superintendencia Bancaria;

f) Indicar que las obligaciones derivadas de estos contratos son indivisibles por razón de la deuda sumida;

g) Permitir la capitalización de intereses, y

h) Restringir o no hacer efectiva la cesión del crédito hipotecario para vivienda individual contemplada en el artículo 24 de la Ley 546 de 1999.

## 2.2. Contrato de hipoteca.

Además de las condiciones definidas en los ordinales a), b), d), g), h), i) y j) del subnumeral 2.1.1 de este instructivo, los documentos constitutivos de la hipoteca deberán contener como mínimo:

a) **Identificación plena del bien hipotecado.** Esto es, la descripción del inmueble, sus linderos, la dirección y cédula catastral que le corresponde así como el número de matrícula inmobiliaria asignado;

b) **La causa que da origen a la hipoteca;**

c) **El monto por el cual se otorga la hipoteca.** Se debe indicar la cantidad de unidades de valor real, UVR, y su equivalencia en pesos, o el monto adeudado cuando se trate de obligaciones denominadas en moneda legal;

d) **Garantía con hipoteca de primer grado.** El contrato accesorio de hipoteca se debe constituir sobre el bien inmueble financiado y se debe indicar expresamente que tal hipoteca se contrata para garantizar el préstamo otorgado por la entidad vigilada.

e) **La cesión de la hipoteca.** Las condiciones para efectuar la cesión de la hipoteca deberán atender lo ordenado en el inciso 2º del artículo 24 de la Ley 546 de 1999.

## 3. Tasas de interés en créditos de vivienda.

### 3.1. Tasas máximas de interés remuneratoria.

3.1.1. **Para créditos en UVR.** De conformidad con el artículo 1º de la Resolución 14 de 2000 de la Junta Directiva del Banco de la República, la tasa de interés remuneratoria para los créditos de vivienda individual a largo plazo y para los créditos destinados a financiar proyectos de construcción de vivienda denominados en UVR otorgados a partir del 3 de septiembre de 2000, no podrá exceder 13.1 puntos porcentuales nominales anuales, pagaderos mes vencido sobre UVR.

Los créditos otorgados a tasas superiores con anterioridad a la vigencia de la citada resolución,

deberán ajustar y mantener la tasa como máximo al tope señalado.

3.1.2. **Para créditos en pesos.** De conformidad con el artículo 2º de la Resolución 14 de 2000 de la Junta Directiva del Banco de la República, para los créditos denominados en pesos a tasa nominal fija que se otorguen a partir del 3 de septiembre de 2000, la tasa máxima de interés remuneratoria será equivalente a 13.1 puntos porcentuales nominales anuales, pagaderos mes vencido, adicionados con la variación de la UVR de los últimos 12 meses vigente al perfeccionarse el contrato.

Para los créditos perfeccionados antes del 3 de septiembre de 2000, la tasa máxima de interés remuneratoria será equivalente a 13,1 puntos porcentuales nominales anuales, pagaderos mes vencido, adicionados con la variación de la UVR de los últimos 12 meses, tomando como fecha de partida el 3 de septiembre de 2000 y hasta el mismo día del año 1999, es decir,  $13.92\% + 9.45\% = 23.37\%$  efectivo anual.

3.1.3. **Para créditos de vivienda de interés social.** Tal como lo establece la Resolución Externa 20 de 2000 de la Junta Directiva del Banco de la República, la tasa de interés remuneratoria de los créditos denominados en UVR para financiar la construcción, mejoramiento y adquisición de vivienda de interés social se mantendrá igual a la prevista en la Ley 546 de 1999, es decir no podrá exceder de once (11) puntos porcentuales adicionales a la UVR.

De acuerdo con la misma disposición, para los créditos denominados en pesos a tasa nominal fija, la tasa máxima de interés remuneratoria será equivalente a once (11) puntos porcentuales, adicionados con la variación de la UVR de los últimos 12 meses vigente al perfeccionamiento del contrato.

### 3.2. Expresión de las tasas en términos efectivos.

La información que se suministre a los clientes de los establecimientos de crédito, tanto al momento de la celebración del contrato, como la que se registre en los correspondientes extractos o cuentas de cobro, deberá expresarse en términos de interés efectivo anual.

No computarán para efectos de determinar las tasas efectivas, los pagos individuales que se

causen y cobren por concepto de primas de seguros.

### TÍTULO III

#### Página 37

#### 3.3. Oportunidad para el inicio del cobro de intereses.

El cobro de intereses remuneratorios en créditos destinados a financiación de vivienda individual a largo plazo sólo podrá causarse y hacerse efectivo a partir del momento y sobre el monto por el cual se efectúe el desembolso.

De otra parte y dado que no se pueden capitalizar intereses, los réditos corrientes mensuales y el abono a capital correspondiente en cada una de las cuotas periódicas serán iguales a los valores consignados en la última proyección del crédito en UVR o en pesos, de acuerdo con el sistema de amortización elegido y de conformidad con los resultados obtenidos de aplicar las fórmulas contenidas en el numeral 5º de este capítulo.

#### 3.4. Interés de mora.

En caso de presentarse mora en el pago de cuotas periódicas y de haber sido pactado el pago de intereses por mora, éstos se liquidarán en forma simple sobre las cuotas vencidas, por el tiempo de la mora, a la tasa pactada que, en todo caso, no podrá exceder de una y media veces el interés remuneratorio pactado.

#### 4. Aplicación de los pagos.

Cada pago se aplicará en el siguiente orden: primas de seguros, intereses de mora si fueron pactados y se han causado y cuota o cuotas predeterminadas vencidas o causadas en orden de antigüedad, es decir, cubriendo todos los componentes de las cuotas mas atrasadas. Salvo manifestación expresa en contrario del deudor, si después de cancelar la última cuota causada hasta la fecha de pago queda un excedente inferior a la cuota subsiguiente, éste se abonará como pago parcial de la misma, si el excedente es mayor o igual al valor de una cuota, se aplicará como abono a capital.

Teniendo en cuenta que los créditos pueden prepagarse total o parcialmente sin castigo, y que en caso de prepago parcial el deudor tiene derecho a elegir si el monto abonado disminuye el valor de la cuota o el plazo de la obligación,

después de cada prepago y de conformidad con la voluntad del deudor, la entidad crediticia deberá actualizar la proyección de las cuotas y su correspondiente distribución.

Todas las primas de seguros deben liquidarse en pesos. Para el caso del seguro de vida deudores la entidad deberá informar periódicamente al deudor la tasa con la cual se liquida la prima. Para los demás seguros deberá informar adicionalmente el valor asegurado.

#### 5. Sistemas de amortización

Sobre este tema en particular es necesario indicar que a partir de la expedición de la Circular Externa 68 de 2000, esta superintendencia autorizó con carácter general los sistemas de amortización que se señalan en el presente numeral, los cuales a partir del 15 de septiembre de 2000 constituyen los únicos aprobados para utilización de las entidades vigiladas en el sistema de crédito de vivienda a largo plazo y deberán aplicarse tanto para los créditos que se encontraban vigentes a tal fecha como para aquellos que se otorguen en adelante.

No obstante lo anterior e independientemente del sistema de amortización adoptado para cada crédito, a partir del 1º de enero de 2000, fecha de entrada en vigencia de la UVR, en la aplicación de las cuotas las vigiladas deberán dar estricto cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Ley 546 de 1999.

En consecuencia, a partir de esa fecha los créditos que no hubieren sido redenominados en moneda legal colombiana han debido estar expresados en UVR y en cualquier caso, no puede haber capitalización de intereses ni sanciones por prepago total o parcial de la obligación.

#### 5.1. Sistemas en unidades de valor real UVR:

5.1.1. **Cuota constante en UVR (sistema de amortización gradual).** La cuota mensual es constante en UVR por todos los meses del plazo del crédito. Se calcula como una anualidad uniforme en UVR a la tasa sobre UVR pactada y por los meses del plazo mediante la siguiente fórmula:

$$C = D/a_{ni}$$

### TÍTULO III

#### Página 38

Donde:

$C_u$  = Cuota mensual en UVR

$D$  = Monto del préstamo en UVR

$n$  = Plazo en meses

$i$  = Tasa efectiva mensual equivalente a la tasa remuneratoria efectiva anual  $i_a$ ,

$i$  =  $((1 + i_a) (1/12)) - 1$

$a_{ni}$  = Valor presente de  $n$  pagos unitarios periódicos a la tasa  $i$  por período

Como la UVR se reajusta diariamente con la tasa de inflación, las cuotas en pesos variarán en la misma proporción. De igual manera, aunque el saldo de la deuda valorada en UVR es siempre decreciente, al convertirlo a pesos normalmente crece durante aproximadamente las dos terceras partes del plazo.

**5.1.2. Amortización constante a capital en UVR.** Durante cada uno de los meses del plazo se amortiza a la deuda una cantidad uniforme en UVR igual al monto del préstamo en UVR dividido por el plazo en meses. La cuota mensual a pagar es la amortización constante más los intereses del mes sobre el saldo insoluto.

La cuota para cada mes se obtiene de aplicar la siguiente fórmula:

$$C_{tu} = \frac{D + S_{t-1} * i}{n}$$

Donde:

$C_{tu}$  = Cuota en UVR a la altura  $t$ ,  $t = 1, 2, 3 \dots n$

$D$  = Monto de la deuda en UVR

$S_{t-1}$  = Saldo a la altura  $t - 1$  igual a

$i$  = Tasa efectiva mensual equivalente =  $((1 + i_a) (1/12)) - 1$ ,  $i_a$  tasa efectiva anual remuneratoria sobre UVR.

$n$  = Número de meses del plazo.

De esta forma, la cuota mensual en UVR es decreciente pero variable en pesos en una proporción inferior al IPC.

**5.1.3. Cuota decreciente mensualmente en UVR cíclica por períodos anuales.** Las cuotas durante cada anualidad (aniversario) del crédito son decrecientes en UVR. Para cada período anual del crédito se repite la serie de doce cuotas decrecientes. El decremento anual equivalente debe ser igual a la inflación proyectada y no podrá modificarse durante el plazo.

### TÍTULO III

#### Página 38-1

$$C = D/R\ddot{a}_{Ni}$$

Donde:

$C$  = Cuota del primer mes de cada año del crédito en UVR

$C_t$  =  $C(1-g)^{t-1}$  para  $t = 2, 3, 4, \dots 11, 12$

$g$  = Decremento mensual equivalente a la inflación proyectada  $g = (1 + Inf) 1/12 - 1$

$\ddot{a}_{Ni}$  = El valor presente de  $N$  pagos anuales unitarios anticipados a la tasa efectiva anual  $i$

$D$  = Monto de la deuda en UVR

$N$  = Plazo en años

$i$  = Tasa efectiva anual remuneratoria sobre UVR

$R$  = Valor presente de 12 pagos mensuales decrecientes a una tasa mensual equivalente a la inflación proyectada que no podrá modificarse durante el plazo con primer pago igual a una unidad.

### 5.2. Sistemas en pesos

**5.2.1. Cuota constante (amortización gradual en pesos).** La cuota mensual es fija en pesos por todo el plazo del crédito. Se calcula como una anualidad uniforme ordinaria.

$$C = D/a_{ni}$$

Donde:

C = Valor de la cuota mensual uniforme en pesos.

$a_{ni}$  = Valor presente de n pagos unitarios periódicos a la tasa i por período

D = Monto del préstamo en pesos

n = Plazo en meses

i = Tasa efectiva mensual equivalente a la tasa efectiva anual  $i_a$  sobre pesos

$i = ((1 + i_a) (1/12)) - 1$

### 5.2.2. Amortización constante a capital.

Las cuotas mensuales son iguales a la enésima parte de la deuda más los intereses del mes calculados sobre el saldo insoluto. De esta forma, las cuotas mensuales en pesos son decrecientes.

## TÍTULO III

### Página 38-2

$C_t =$	D	$+ S_{t-1} * i$
	n	

Donde:

$C_t$  = Cuota en pesos a la altura t, t = 1, 2, 3 ... n

D = Monto de la deuda en pesos

$S_{t-1}$  = Saldo a la altura t-1 igual a  $D - (t-1) C$

i = Tasa efectiva mensual equivalente =  $((1 + i_a) (1/12)) - 1$ ,  $i_a$  tasa efectiva anual sobre pesos que no podrá incrementarse durante el plazo.

n = Número de meses del plazo

Las cuotas definidas en el presente numeral corresponden única y exclusivamente al servicio de la deuda en condiciones normales, es decir no incluyen primas de seguros ni recargos por mora.

## 6. Información al deudor

En cumplimiento de los artículos 20 y 21 de la Ley 546 del 23 de diciembre de 1999, las

entidades destinatarias de este instructivo deberán remitir a todos sus deudores de créditos individuales hipotecarios para vivienda vigentes y para los nuevos que se otorguen, una información clara, cierta, comprensible y oportuna respecto de las condiciones de sus créditos, de manera tal que el usuario conozca suficientemente la operación del sistema, la composición de las cuotas, el comportamiento del crédito durante su vigencia y las consecuencias de su incumplimiento.

Dicha información será suministrada al público y a los deudores al momento de ofrecer el producto y, a partir del otorgamiento del préstamo, será remitida a los mismos durante el primer mes de cada año calendario, en los términos del artículo 20 citado, sin perjuicio de que pueda ser solicitada por el deudor en cualquier momento durante la vida del crédito.

### 6.1. Información previa a la formalización del crédito

**6.1.1. Folleto informativo.** Los establecimientos de crédito que otorguen financiación de vivienda individual a largo plazo, deberán tener a disposición y entregar a sus clientes un folleto gratuito que contenga en forma clara y comprensible la información relativa a los créditos hipotecarios ofrecidos por tal concepto, cuyo modelo deberá remitirse a esta superintendencia con no menos de quince (15) días hábiles de antelación a su utilización y difusión.

Para los efectos relativos al cumplimiento de esta obligación los establecimientos de crédito tendrán en cuenta como mínimo los siguientes parámetros:

a) Características de los préstamos otorgados bajo el sistema de UVR o en moneda legal (tasa de interés, sistemas de amortización, plazo, etc.), y

b) Requisitos exigidos para su otorgamiento, indicando con precisión los aspectos relativos a seguros, avalúos, estudio de títulos, garantías, etc.

### 6.1.2. Proyección del crédito.

Adicionalmente, en cada caso particular, deberá entregarse una proyección del crédito discriminando los abonos a capital (en UVR y en pesos), los intereses a pagar, los valores a aplicar por concepto de seguros (incendio, terremoto,



vida, etc.). Igualmente, se deberá indicar el saldo de la obligación (en UVR y en pesos), aclarando que los valores en pesos se registran a título informativo pues los reales variarán de acuerdo con la inflación efectiva que se presente durante cada uno de los meses del año.

### TÍTULO III

#### Página 38-3

#### 6.2. Extractos

Los extractos suministrados a los clientes por parte de los establecimientos de crédito deberán detallar de manera precisa el nombre del titular, número de crédito, sistema de amortización, tasa de interés pactada y cobrada en el correspondiente período expresada en términos efectivos anuales aún cuando se haya pactado en términos nominales, cotización de la UVR, fecha de corte de la obligación y fecha límite de pago, número de la cuota que se cancela, número de cuotas pendientes para el pago total del crédito, plazo inicial del mismo, saldo de la obligación y la discriminación del pago anterior indicando el monto amortizado a capital, intereses corrientes y de mora, si es del caso, así como los pagos efectuados por concepto de seguros. Las cifras que se incluyan en el extracto deberán reflejarse en UVR y en pesos, si la obligación se encuentra denominada en UVR.

#### 6.3. Anualmente

Con el objeto de que los deudores de créditos de vivienda cuenten con los elementos de juicio necesarios a que se refiere el artículo 20 de la Ley 546 de 1999, los establecimientos de crédito deberán remitir dentro del primer mes de cada año la siguiente información:

a) El comportamiento histórico del crédito indicando para el año inmediatamente anterior cómo se aplicaron los abonos a capital (en UVR y en pesos), los valores por concepto de seguros (incendio, terremoto, vida, etc.), los correspondientes a intereses y el saldo de la obligación (en UVR y en pesos);

b) Una proyección del crédito para el año en curso, con las indicaciones señaladas en el subnumeral 6.1.2 de este capítulo, y

c) En los casos en que la proyección del año anterior no coincida con el comportamiento real del crédito durante ese período, el

establecimiento de crédito podrá acompañar una explicación de las causas que dieron origen a tal situación.

#### 6.4. Documentación del crédito

Las entidades vigiladas destinatarias de este instructivo deberán mantener durante toda la vigencia del crédito los soportes documentales que sirvieron de base para acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley de vivienda, en sus decretos reglamentarios y en esta circular, en particular las condiciones establecidas en el numeral 2º de la misma.

En caso de producirse la cesión del crédito, de acuerdo con el numeral 8º de este instructivo, tanto la entidad cedente como la cesionaria, verificarán que esta última reciba la totalidad de la documentación que soporta el otorgamiento del crédito así como su evolución hasta la fecha del perfeccionamiento de la cesión.

#### 6.5. Publicidad

Sin perjuicio del cumplimiento de las instrucciones impartidas en el capítulo VI, título I de esta circular, todos los programas o campañas publicitarias tendientes a promover el crédito hipotecario destinado a la financiación de vivienda deberán remitirse a esta superintendencia con no menos de quince (15) días hábiles a su utilización y divulgación.

#### 7. Cuentas de ahorro programado

El programa de ahorro que deberán cumplir tanto las personas interesadas en ser beneficiarias del subsidio familiar de vivienda previsto en el Decreto 824 de 1999 y demás normas que lo modifiquen, como los titulares de la opción de readquisición de vivienda de los contratos especiales previstos en el artículo 46 de la Ley 546 de 1999 reglamentado por el Decreto 2336 de 2000, se regirá por las siguientes condiciones:

a) El ahorro deberá efectuarse en una cuenta de ahorros constituida en un establecimiento de crédito debidamente autorizado para el efecto;

b) Los establecimientos de crédito interesados en ofrecer estos servicios financieros —“Cuentas de ahorro para la vivienda”— deberán remitir para aprobación de la Superintendencia Bancaria los modelos de reglamentos y de contratos a través de los cuales se manejarán dichas cuentas. En tales documentos se deberá estipular la posibilidad que tiene el ahorrador de

trasladar libremente sus depósitos cada seis (6) meses entre los establecimientos de crédito que ofrezcan estos servicios financieros, siempre y cuando mantengan el carácter de ahorro programado;

c) Al momento de la apertura de la cuenta, el establecimiento de crédito deberá suministrar al posible cliente una proyección, a efectos de establecer con total claridad la manera como se conformará el ahorro previo requerido para la postulación al subsidio familiar (10% de la vivienda a adquirir) o para hacer efectiva la oferta (15% del valor del bien objeto del contrato de opción de readquisición) y acceder al subsidio de que trata el numeral 7º del artículo 46 de la Ley 546 de 1999.

### TÍTULO III

#### Página 38-4

d) Se deberá discriminar el monto total a ahorrar, el aporte periódico, el tiempo durante el cual debe realizarse el ahorro y el incremento periódico que sufrirá la cuota;

e) En caso de que el ahorrador esté interesado en completar el ahorro previo con sus cesantías depositadas en administradoras de fondos de cesantías privadas o en el Fondo Nacional de Ahorro, así deberá manifestarlo expresamente;

f) Durante todo el plazo de la oferta el usuario titular de la opción deberá cumplir con un programa de ahorro que como mínimo le permita cubrir el valor de cuota inicial de la vivienda, al momento de ejercer la opción;

g) Al abrir la cuenta respectiva, el titular de la opción deberá autorizar expresamente la inmovilización de los recursos e intereses que se acrediten a la misma durante el mismo plazo del contrato especial de opción de readquisición, que en ningún caso será superior a tres (3) años;

h) Los titulares de estas cuentas de ahorro podrán realizar aportes extraordinarios, con el fin de completar en un tiempo menor el ahorro previo requerido para ejercer la opción, si es del caso;

i) Las entidades financieras están en la obligación de certificar semestralmente el valor acumulado de ahorro y subsidio en la cuenta de cada titular, a fin de que se acredite el debido cumplimiento del programa ante las entidades otorgantes del subsidio o ante las entidades

propietarias de los inmuebles sobre los cuales se ejerce la opción, según corresponda;

j) Los recursos que se ahorren con el fin de ejercer la opción de readquisición de vivienda, no harán parte de la base gravable para aplicar la retención en la fuente y serán consideradas como ingresos no constitutivos de renta ni de ganancia ocasional, de conformidad con el numeral 7º del artículo 46 de la Ley 546 de 1999 y el artículo 126-4 del estatuto tributario, y

k) Cuando el titular no acceda al subsidio de vivienda o no ejerza el derecho a la opción de readquisición, el establecimiento de crédito devolverá el saldo que figure a la fecha de retiro con los correspondientes rendimientos descontado el subsidio otorgado por el Estado. En ese caso, dichas sumas no gozarán de los beneficios tributarios contemplados en el literal anterior.

#### 8. Cesión del crédito

De acuerdo con el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, es obligatorio para los establecimientos de crédito autorizar las solicitudes de cesión de crédito otorgado para la financiación de vivienda individual a largo plazo, efectuadas por el deudor, en cualquier momento durante la vigencia de la obligación hipotecaria.

Para tal efecto, los establecimientos de crédito autorizarán, en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles, la cesión de 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.

Como quiera que la cesión constituye la sustitución de una de las partes del contrato por un tercero, en la totalidad o en parte de las relaciones derivadas del mismo, la cesión de los créditos hipotecarios de vivienda se realizará mediante la transmisión de los derechos y obligaciones derivadas del contrato original, en cuyo caso las condiciones de dicho crédito permanecen inalteradas con excepción de las referidas a la tasa de interés remuneratoria, la cual necesariamente deberá ser más benéfica para el deudor, y el cedente deberá responder por la existencia y validez del mismo y de sus garantías, salvo estipulación expresa en contrario, de conformidad con el artículo 890 del Código de Comercio. En este caso, la cesión se registrará por las disposiciones comerciales

aplicables contenidas en el capítulo VI del título I del libro IV del régimen mercantil.

En este caso no se generan derechos ni gastos notariales así como tampoco se causa impuesto de timbre.

#### 9. Gastos derivados de cobro jurídico

Los gastos en que incurran las entidades financieras por concepto de la cobranza de cartera de créditos hipotecarios individuales para vivienda, correrán por cuenta de la respectiva institución vigilada hasta el momento en que se presente demanda judicial, es decir, el gasto denominado prejurídico de ninguna manera puede ser transferido al deudor.

#### 10. Avalúos

### TÍTULO III

#### Página 38-5

El bien inmueble que se financia de acuerdo con el numeral 4º del artículo 17 de la Ley 546 de 1999 constituye la garantía adecuada reconocida en el ordenamiento jurídico colombiano para este tipo de crédito. Por lo tanto, se debe contar con una debida valoración de la misma con el objeto de cumplir tres funciones básicas así:

a) A la entidad vigilada que concede el crédito, le permite conocer el valor del bien hipotecado a su favor y establecer de manera idónea el nivel de cobertura de las garantías vinculadas a sus operaciones activas de crédito;

b) Al beneficiario del crédito le permite comparar el precio de compra y el monto del préstamo con el de mercado y, por último, y

c) Al tenedor de títulos hipotecarios, si fuere el caso, le suministrará información útil para establecer si su inversión está adecuadamente respaldada por bienes inmuebles debidamente valorados.

El avalúo de los bienes inmuebles que garantizan los créditos hipotecarios deberá realizarse de manera independiente y objetiva por las personas pertenecientes al registro nacional de evaluadores conformado por la lista de las entidades autorizadas por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con Decreto 422 de 2000.

#### 11. Crédito a constructores — Subrogación de obligaciones—

El crédito otorgado al constructor de vivienda para financiar la fase de construcción debe ser subrogado al adquirente de la unidad, de tal manera que en una sola operación formalice el mutuo debidamente aprobado al subrogatario, cuando sea del caso, la hipoteca sobre el bien financiado en forma individual y el levantamiento de la hipoteca de mayor extensión a favor de la entidad vigilada.

Adicionalmente, el contrato de crédito suscrito entre la entidad financiera y el constructor deberá contener una cláusula especial en la cual se precise que la hipoteca en mayor extensión que afecta el inmueble se cancelará proporcionalmente a medida que se vayan enajenando las unidades de vivienda y se haya recibido el pago de la prorrata correspondiente.

#### 12. Modificado. Circ. Externa 2/2001, Superfinanciera. Supuestos para solicitar reestructuración del crédito

La reestructuración de un crédito de conformidad con el numeral 12 del Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera, se define como el “negocio jurídico de cualquier clase, que tenga como objeto o efecto modificar cualquiera de las condiciones originalmente pactadas en beneficio del deudor”.

Para el ejercicio por parte de los deudores de la prerrogativa prevista en el artículo 20 de la Ley 546 de 1999, norma cuya exequibilidad fue condicionada por la Sentencia C-955/2000 proferida por la H. Corte Constitucional, la entidad acreedora al momento de hacer la evaluación de la solicitud de reestructuración de una obligación de este tipo, deberá verificar que se cumplan los siguientes requisitos para que resulte viable la reestructuración:

a) Que la primera cuota del crédito una vez reestructurado, que esté dispuesto a pagar el deudor, en ningún caso represente más del treinta por ciento (30%) de los ingresos familiares, de conformidad con el Decreto 145 de 2000.

b) Que el saldo de la obligación a la fecha de solicitud de la reestructuración no exceda el setenta por ciento (70%) del valor del inmueble o el ochenta por ciento (80%) tratándose de vivienda de interés social.

El valor del inmueble se establecerá mediante avalúo técnico realizado por profesionales, personas naturales o jurídicas, inscritos en el Registro Nacional de Avaluadores conformado por la lista de las entidades autorizadas por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con Decreto 422 de 2000.

c) Que el plazo contemplado para reestructurar la obligación no supere treinta (30) años, contados a partir de la fecha del desembolso del crédito.

d) Que el reporte de endeudamiento con el sector financiero permita concluir que el deudor está en capacidad de cumplir con la obligación hipotecaria de vivienda.

(e) Que la entidad no haya presentado demanda ejecutiva en contra del deudor por la obligación respecto de la cual se solicita la reestructuración).

f) Que no existan embargos sobre la garantía a la fecha de solicitud de la reestructuración.

g) Que el deudor no se encuentre tramitando un proceso concursal.

h) Que la solicitud de reestructuración del crédito sea presentada dentro de los dos primeros meses de cada año calendario y sea suscrita por todos los obligados, así como los documentos a través de los cuales se instrumente la obligación.

**NOTA:** El texto entre paréntesis en negrilla fue declarado nulo mediante Sentencia 11354 del 27 de noviembre de 2002 del Consejo de Estado.

### TÍTULO III

#### Página 38-6

Lo anterior, debe entenderse sin perjuicio de la facultad que tiene la entidad acreedora de acordar con sus deudores reestructuraciones de un crédito en cualquier momento, de acuerdo con la percepción de riesgo que en cada caso se tenga.

#### 13. Sanciones

El incumplimiento a las instrucciones previstas en este capítulo, dará lugar a la aplicación de las sanciones previstas en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

## [§ 368] Circular Externa 2 de 2001 Superintendencia Bancaria

**Ref.: Modificación a la Circular Externa 85 de 2000, disposiciones aplicables a los créditos de vivienda.**

Mediante Circular Externa 85 de 2000 esta superintendencia actualizó el régimen aplicable a los créditos de vivienda a largo plazo y desarrolló los preceptos establecidos en los artículos 20 y 21 de la Ley 546 de 1999. En este sentido, la circular en mención desarrolló íntegramente el capítulo IV del título III de la Circular Básica Jurídica o Circular Externa 7 de 1996.

Con el propósito de que el tema tratado en el numeral 2.2.1, letra h) del mencionado instructivo consulte lo establecido en la Ley 633 de 2000 (reforma tributaria) y que las instrucciones impartidas en los numerales 12 y 13 reflejen adecuadamente los temas desarrollados en los

mismos, la Superintendencia Bancaria considera necesario sustituir los mencionados numerales tal como se establece en el anexo.

Consecuencia de lo anterior, la presente circular externa modifica en lo pertinente la Circular Externa 7 de 1996, anexa las páginas que sufren cambio y rige a partir de su publicación.

### TÍTULO III

#### Página 34

#### 1.2.2. Cálculo y divulgación del valor en pesos de la UVR

Según dispone el artículo 2º de la Resolución Externa 13 de 2000 de la Junta Directiva del

Banco de la República, “el Banco de la República calculará y divulgará mensualmente, para cada uno de los días del período de cálculo e informará con idéntica periodicidad, el valor en moneda legal de la UVR” de acuerdo con la metodología prevista en dicha resolución, cuya divulgación le corresponde al Banco de la República.

De igual forma, el valor de la mencionada unidad puede consultarse permanentemente en la página web de dicha autoridad ([www.banrep.gov.co](http://www.banrep.gov.co)).

### 1.2.3. Informe del valor de reajuste

Con el objeto de determinar que la tasa de interés efectiva cobrada durante cada período para los créditos en UVR no sobrepase la tasa de usura, el Decreto 234 de 2000 señala que la UVR se reajustará con la inflación ocurrida durante el año, es decir, de los doce meses inmediatamente anteriores a cada período, y no con variaciones de cada mes anualizadas.

Dicha disposición asigna a la Superintendencia Bancaria la función de informar mensualmente el valor de reajuste en cada período de la inflación registrada durante los doce meses inmediatamente anteriores, de acuerdo con las certificaciones publicadas por el DANE. Esta función es cumplida por la superintendencia mediante la expedición de cartas circulares mensuales.

## 2. Uniformidad de los documentos contentivos del crédito de vivienda individual a largo plazo

A efectos de desarrollar el artículo 20 de la Ley 546 de 1999, este despacho se permite instruir respecto de las condiciones mínimas que deben incorporar los documentos contentivos de los créditos individuales de vivienda y sus garantías, a saber:

### 2.1. Contratos de mutuo o pagarés

#### 2.1.1. Condiciones uniformes

Todo contrato de mutuo o pagaré debe contener como mínimo las siguientes estipulaciones:

a) Identificación de las partes intervinientes en el negocio;

b) El monto del crédito expresado en UVR y su equivalencia en pesos, o el monto adeudado en pesos, cuando se trate de obligaciones denominadas en moneda legal;

c) La destinación del crédito. Debe indicarse que el crédito se destinará a la adquisición de vivienda nueva o usada o a la construcción de vivienda individual. Para efectos de que el crédito quede clasificado como crédito hipotecario de vivienda, el destino sólo puede ser la compra de vivienda, entendiéndose por tal, la financiación que se otorga a personas naturales que buscan una solución de vivienda para su núcleo familiar y/o al mejoramiento de la misma, tratándose de vivienda de interés social;

d) Plazo de la obligación. Podrá pactarse entre cinco (5) años como mínimo y treinta (30) como máximo, según elección y capacidad de pago verificada del deudor, indicando la forma de pago en número de cuotas mensuales y la fecha de la primera cuota;

e) La tasa de interés remuneratoria del crédito. Cuando se trate de créditos pactados en UVR la tasa de interés remuneratoria de los créditos de vivienda individual a largo plazo y de los créditos para financiar proyectos de construcción de vivienda no podrán exceder los topes máximos establecidos por la Junta Directiva del Banco de la República, y se aplicará sobre la UVR. Cuando se trate de créditos pactados en moneda legal, la tasa nominal fija de los mismos no podrá exceder la suma de la variación de la UVR de los últimos 12 meses vigente al perfeccionamiento del contrato, más el tope máximo establecido por la Junta Directiva del Banco de la República para la tasa remuneratoria;

f) El sistema de amortización aplicable a la deuda que se contrae, previa y expresamente aprobado por la Superintendencia Bancaria;

g) Los seguros necesarios para garantizar el cubrimiento de los riesgos de incendio y terremoto a los que está expuesto el inmueble financiado, así como los seguros definidos en los manuales de crédito de las instituciones financieras, particularmente el seguro de vida deudores. En todo caso se deberá indicar la libertad que tiene el deudor de asegurar el bien con la compañía de seguros que escoja y la cobertura y demás condiciones exigidas en cada caso por el establecimiento de crédito, y

h) Impuestos y gastos a cargo del deudor. Deberá indicarse clara y detalladamente aquellos que se causen al momento del perfeccionamiento del contrato. Para el efecto, debe tenerse en cuenta que de acuerdo con el numeral 54 del

artículo 530 del estatuto tributario, tal como fue adicionado por el artículo 46 de la Ley 633 de 2000, los pagarés que instrumenten cartera hipotecaria se encuentran exentos del impuesto de timbre.

### TÍTULO III

#### Página 38-5

El bien inmueble que se financia de acuerdo con el numeral 4º del artículo 17 de la Ley 546 de 1999 constituye la garantía adecuada reconocida en el ordenamiento jurídico colombiano para este tipo de crédito. Por lo tanto, se debe contar con una debida valoración de la misma con el objeto de cumplir tres funciones básicas así:

a) A la entidad vigilada que concede el crédito, le permite conocer el valor del bien hipotecado a su favor y establecer de manera idónea el nivel de cobertura de las garantías vinculadas a sus operaciones activas de crédito;

b) Al beneficiario del crédito le permite comparar el precio de compra y el monto del préstamo con el de mercado y, por último,

c) Al tenedor de títulos hipotecarios, si fuere el caso, le suministrará información útil para establecer si su inversión está adecuadamente respaldada por bienes inmuebles debidamente valorados.

El avalúo de los bienes inmuebles que garantizan los créditos hipotecarios deberá realizarse de manera independiente y objetiva por las personas pertenecientes al registro nacional de avaluadores conformado por la lista de las entidades autorizadas por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con Decreto 422 de 2000.

#### **11. Crédito a constructores — Subrogación de obligaciones—**

El crédito otorgado al constructor de vivienda para financiar la fase de construcción debe ser subrogado al adquirente de la unidad, de tal manera que en una sola operación formalice el mutuo debidamente aprobado al subrogotario, cuando sea del caso, la hipoteca sobre el bien financiado en forma individual y el levantamiento de la hipoteca de mayor extensión a favor de la entidad vigilada.

Adicionalmente, el contrato de crédito suscrito entre la entidad financiera y el constructor deberá

contener una cláusula especial en la cual se precise que la hipoteca en mayor extensión que afecta el inmueble se cancelará proporcionalmente a medida que se vayan enajenando las unidades de vivienda y se haya recibido el pago de la prorrata correspondiente.

#### **12. Supuestos para solicitar reestructuración del crédito**

La reestructuración de un crédito de conformidad con el numeral 12 del capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera, se define como el “negocio jurídico de cualquier clase, que tenga como objeto o efecto modificar cualquiera de las condiciones originalmente pactadas en beneficio del deudor”.

Para el ejercicio por parte de los deudores de la prerrogativa prevista en el artículo 20 de la Ley 546 de 1999, norma cuya exequibilidad fue condicionada por la Sentencia C-955 de 2000 proferida por la honorable Corte Constitucional, la entidad acreedora al momento de hacer la evaluación de la solicitud de reestructuración de una obligación de este tipo, deberá verificar que se cumplan los siguientes requisitos para que resulte viable la reestructuración:

a) Que la primera cuota del crédito una vez reestructurado, que esté dispuesto a pagar el deudor, en ningún caso represente más del treinta por ciento (30%) de los ingresos familiares, de conformidad con el Decreto 145 de 2000;

b) Que el saldo de la obligación a la fecha de solicitud de la reestructuración no exceda el setenta por ciento (70%) del valor del inmueble o el ochenta por ciento (80%) tratándose de vivienda de interés social.

El valor del inmueble se establecerá mediante avalúo técnico realizado por profesionales, personas naturales o jurídicas, inscritos en el registro nacional de avaluadores conformado por la lista de las entidades autorizadas por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con Decreto 422 de 2000;

c) Que el plazo contemplado para reestructurar la obligación no supere treinta (30) años, contados a partir de la fecha del desembolso del crédito;

- d) Que el reporte de endeudamiento con el sector financiero permita concluir que el deudor está en capacidad de cumplir con la obligación hipotecaria de vivienda;
- (e) Que la entidad no haya presentado demanda ejecutiva en contra del deudor por la obligación respecto de la cual se solicita la reestructuración);
- f) Que no existan embargos sobre la garantía a la fecha de solicitud de la reestructuración;
- g) Que el deudor no se encuentre tramitando un proceso concursal, y
- h) Que la solicitud de reestructuración del crédito sea presentada dentro de los dos primeros meses de cada año calendario y sea suscrita por todos los obligados, así como los documentos a través de los cuales se instrumente la obligación.

**NOTA:** El texto entre paréntesis en negrilla fue declarado nulo mediante Sentencia 11354 del 27 de noviembre de 2002, Expediente 11354 del Consejo de Estado.

### TÍTULO III

#### **Página 38-6**

Lo anterior, debe entenderse sin perjuicio de la facultad que tiene la entidad acreedora de acordar con sus deudores reestructuraciones de un crédito en cualquier momento, de acuerdo con la percepción de riesgo que en cada caso se tenga.

#### **13. Sanciones**

El incumplimiento a las instrucciones previstas en este capítulo, dará lugar a la aplicación de las sanciones previstas en el estatuto orgánico del sistema financiero.

Esta cartilla se terminó de imprimir  
en marzo del año 2011, en la planta industrial de Legis S.A.,  
Av. Calle 26 N° 82-70. Tel. 425 52 55. A.A. 98888  
Bogotá, D.C., Colombia