



BANCO DE LA REPUBLICA

BOLETIN

No. 012

Fecha 12-18-91

Páginas 8

Contenido

Resolución Externa Número 19 por la cual se dictan medidas en relación con las corporaciones de ahorro y vivienda.....Pág.1

Este Boletín se publica en desarrollo de lo dispuesto en el literal a) del artículo 51 de la Ley 31 de 1992

Secretaría de la Junta Directiva - Banco de la República
Carrera 7a. No. 14-78 - Piso 6 - Santa Fe de Bogotá

BANCO DE LA REPUBLICA
JUNTA DIRECTIVA
SECRETARIARESOLUCION EXTERNA No. 19 de 1991
(Diciembre 13)

Por la cual se dictan medidas en relación con las corporaciones de ahorro y vivienda.

LA JUNTA DIRECTIVA DEL BANCO DE LA REPUBLICA,

en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las que le confieren el artículo 372 de la Constitución Política, el Decreto Extraordinario 2206 de 1963, las Leyes 7a. de 1973 y 45 de 1990 y el Decreto Extraordinario 1730 de 1991.

R E S U E L V E :

CAPITULO I

PLAZOS

Artículo 1o. En sus operaciones de crédito las corporaciones de ahorro y vivienda podrán estipular libremente con el beneficiario los plazos de sus préstamos, salvo en los siguientes casos:

a. El plazo de los préstamos que se otorguen para financiar la adquisición de vivienda de interés social no podrá ser inferior a 15 años.

b. El plazo de los préstamos que se otorguen para construcción de vivienda, proyectos de renovación urbana, vivienda usada, obras de urbanismo y edificaciones distintas de vivienda será igual al estimado inicialmente para la construcción o prefabricación, más seis meses, si los inmuebles están destinados parcial o totalmente a la venta.

c. El plazo de los préstamos otorgados a quienes construyan o adquieran edificaciones distintas de vivienda, conforme al literal g. del artículo 2.1.2.3.8 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, no podrá exceder de 10 años.

Artículo 2o. Los sistemas de amortización de los préstamos serán determinados por las corporaciones de ahorro y vivienda.

CAPITULO II

TASAS DE INTERES ACTIVAS

Artículo 3o. Las corporaciones de ahorro y vivienda podrán convenir con sus prestatarios las tasas efectivas de interés de sus operaciones activas de crédito. No obstante, en las siguientes operaciones deberán aplicarse los límites que se determinan a continuación:

a. En los préstamos para adquisición de vivienda de interés social la tasa de interés no podrá exceder del 5% anual efectivo, y

b. Desde la fecha en que se presente a las corporaciones el recibo o documento expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente, en el cual conste la entrega para registro de la escritura de hipoteca que se otorgue como garantía de un crédito individual, la tasa de interés de los préstamos a los constructores o fabricantes de vivienda y a los urbanizadores no podrá exceder de la tasa promedio que esté cobrando la respectiva corporación en el mismo período para los préstamos de adquisición de vivienda de igual categoría.

Artículo 4o. Las tasas de interés convencionales se liquidarán sobre valores expresados en unidades de poder adquisitivo constante -UPAC-. Además, estas tasas serán fijas y, por lo tanto, no podrán variarse durante el plazo del crédito.

Artículo 5o. Las corporaciones de ahorro y vivienda podrán cobrar intereses de mora con sujeción a las disposiciones generales sobre la materia.

No obstante lo establecido en el inciso anterior, durante los primeros 90 días de mora, la tasa efectiva de interés moratorio no podrá exceder de aquella que resulte equivalente a la tasa de interés moratorio liquidada sobre el valor de las cuotas en mora.

Artículo 6o. Cualquier violación a lo dispuesto en los artículos 3o. y 5o. de la presente resolución será sancionada por la Superintendencia Bancaria con una multa cuya cuantía podrá ser equivalente hasta tres (3) veces el monto de las sumas causadas en exceso, sin perjuicio de lo establecido en los artículos

1.7.1.2.1 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y 72 de la Ley 45 de 1990.

CAPITULO III

GARANTIAS Y MONTOS

Artículo 7o. Los créditos que otorguen las corporaciones siempre deberán estar respaldados con hipotecas de primer grado.

Parágrafo. No obstante lo dispuesto en el presente artículo, las corporaciones podrán aceptar hipotecas de segundo grado en garantía de los créditos que otorguen, cuando la suma del crédito hipotecario preexistente y del que se va a garantizar con la segunda hipoteca sea inferior a las dos terceras partes del avalúo dado al inmueble por peritos designados por la corporación acreedora.

Artículo 8o. Las corporaciones de ahorro y vivienda podrán aceptar como complemento de la garantía hipotecaria, las garantías de que trata la Resolución 2092 de 1991 de la Superintendencia Bancaria y demás normas que la adicionen o reformen, cuando se trate de préstamos destinados a financiar el componente de construcción de proyectos de inversión en los sectores industrial, agropecuario y minero.

Artículo 9o. Cuando se trate de préstamos destinados a financiar la construcción o adquisición de vivienda de interés social y de préstamos destinados a la adquisición de lotes de terreno cuyo valor comercial no exceda de 260 UPAC, las corporaciones de ahorro y vivienda podrán aceptar, como complemento de la garantía hipotecaria, cualesquiera otras garantías que consideren satisfactorias, tales como prenda sobre títulos valores, libranzas, pignoraciones del auxilio de cesantía y sus intereses, fianzas o avales de personas naturales o jurídicas, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 61o. de la Ley 9a. de 1989.

Artículo 10o. Los préstamos que otorguen las corporaciones de ahorro y vivienda para adquisición de vivienda o de edificaciones distintas de vivienda no podrán exceder del 70% del valor comercial o del precio de compra del inmueble, según corresponda, salvo cuando se trate de préstamos para la adquisición de vivienda de interés social, en cuyo caso podrán otorgarse hasta por el 90% del valor comercial o del precio de compra de la vivienda, según corresponda, siempre que el adquirente no sea beneficiario del subsidio de que trata la Ley 3a. de 1991.

Parágrafo 1o. Cuando se financie a una misma persona o grupo familiar la compra de una vivienda prefabricada o la construcción de una vivienda sobre un lote también financiado por la corporación, se sumarán el valor comercial del lote y el de la vivienda para establecer el porcentaje máximo de la financiación, el plazo y la tasa de interés.

Parágrafo 2o. En todo caso, los créditos que otorguen las corporaciones de ahorro y vivienda para adquisición de vivienda no podrán exceder en ningún caso de 25.000 UPAC.

Artículo 11o. El valor de los nuevos préstamos que otorguen las corporaciones de ahorro y vivienda con destino a construcción de vivienda propia o para la venta, producción de viviendas prefabricadas, proyectos de renovación urbana, reparación, ampliación o división de vivienda usada, construcción de edificaciones distintas de vivienda o construcción de conjuntos mixtos, tendrá los siguientes límites:

a. Hasta el 100% del costo de las unidades de vivienda proyectadas cuando se trate de vivienda de interés social, y

b. Hasta el 80% del costo de las edificaciones en los demás casos.

Parágrafo 1o. Para efectos de este artículo, en el costo de construcción podrán incluirse los costos de urbanización y los financieros, pero no el valor del terreno, sin perjuicio de la excepción relativa a programas de renovación urbana establecida en el artículo 2.1.2.3.8 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, cuando el solicitante deba adquirir la totalidad o parte de los inmuebles comprendidos en su proyecto.

Parágrafo 2o. Los créditos otorgados para desarrollar proyectos de construcción de vivienda hasta de 4.000 UPAC, con precio de venta programado, adelantados por cooperativas, asociaciones o fundaciones mediante los sistemas de autogestión o de autoconstrucción, podrán hacerse extensivos total o parcialmente a la adquisición de terrenos.

Parágrafo 3o. Entiéndese por conjuntos mixtos los integrados simultáneamente por unidades habitacionales y oficinas, locales, consultorios y demás edificaciones. Los créditos que para estos conjuntos mixtos se otorguen se calcularán aplicando las limitaciones de esta resolución, según las características de cada tipo de construcción.

Artículo 12o. Los préstamos hipotecarios que otorguen las corporaciones de ahorro y vivienda para financiar obras de urbanismo no incluirán la adquisición de la tierra. Se financiará hasta el 100% cuando el precio de venta programado de los lotes resultantes no exceda de 380 UPAC, y el 80% cuando exceda de 380 UPAC y no sea mayor de 700 UPAC.

Parágrafo. Las corporaciones de ahorro y vivienda no financiarán obras de urbanismo respecto de urbanizaciones que incluyan lotes cuyos precios de venta programados excedan de 560 UPAC. Sin embargo, cuando se trate de municipios con más de 500.000 habitantes, los lotes podrán tener un precio equivalente a 700 UPAC como máximo.

Artículo 13o. En los préstamos hipotecarios que otorguen las corporaciones de ahorro y vivienda para la adquisición de lotes con servicios, de conformidad con el literal f. del artículo 2.1.2.3.8 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, se podrá financiar hasta el 100% cuando el precio no exceda de 380 UPAC, y el 80% cuando exceda de 380 UPAC y no sea mayor de 700 UPAC.

Artículo 14o. Las corporaciones de ahorro y vivienda deberán estipular con los solicitantes de créditos para construcción de cualquier tipo de edificación o para la ejecución de obras de urbanismo para la posterior venta de lotes de terreno, las oportunidades y requisitos para los desembolsos de acuerdo con el ritmo de avance de las obras, los que no podrán girarse total ni anticipadamente.

CAPITULO IV

LIMITES AL VOLUMEN DE COLOCACIONES

Artículo 15o. El volumen de préstamos de las corporaciones de ahorro y vivienda para construcción o adquisición de vivienda de interés social, así como de aquellos que se refieran a obras de urbanismo y adquisición de lotes con servicios de que tratan los literales e. y f. del artículo 2.1.2.3.8 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, no podrá ser inferior al 15% del promedio de las exigibilidades sujetas a encaje de la respectiva corporación, correspondiente a los dos trimestres calendario inmediatamente anteriores. Este porcentaje se incrementará al 18% a partir del primer trimestre de 1992 y será del 20% a partir del primer trimestre de 1993.

Para los efectos de acreditar el cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo las corporaciones de ahorro y vivienda podrán computar:

a. Los préstamos otorgados con anterioridad al 1o. de julio de 1989, para financiar la adquisición de vivienda cuyo valor comercial unitario no exceda de 2.300 UPAC.

b. Las inversiones efectuadas por las corporaciones de ahorro y vivienda hasta el 30 de enero de 1991 en Bonos de Vivienda de Interés Social emitidos por el Banco Central Hipotecario en desarrollo del Decreto 163 de 1990.

c. La cartera de vivienda de interés social que adquieran definitiva o temporalmente al Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social -INURBE- o a las corporaciones de ahorro y vivienda.

Artículo 16o. La Superintendencia Bancaria ejercerá al vencimiento de cada trimestre calendario el control de lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 17o. Cuando una corporación de ahorro y vivienda registre al final de un trimestre calendario defectos en la cuantía mínima de colocaciones de que trata el artículo 15o. quedará obligada a invertir, dentro del primer mes del trimestre inmediatamente siguiente, una suma equivalente al valor del defecto en títulos del Fondo de Ahorro y Vivienda -FAVI-, emitidos en las siguientes condiciones:

a. Estarán denominados en moneda legal.

b. Tendrán un plazo de 6 meses.

c. Su tasa de interés anual será variable y equivalente a la variación anual de la Unidad de Poder Adquisitivo Constante -UPAC- vigente al inicio del respectivo período de causación de intereses, disminuída en dos (2) puntos porcentuales. El resultado de esta operación se convertirá en términos efectivos para su pago por semestre vencido.

d. Tendrán amortización única al final del plazo y, salvo lo dispuesto en el siguiente literal para las inversiones de las corporaciones de ahorro y vivienda, no podrán ser redimidos antes de su vencimiento.

e. Sólo podrán redimirse anticipadamente cuando, previa certificación de la Superintendencia Bancaria, la respectiva corporación haya incrementado en el trimestre inmediatamente anterior su volumen de crédito para vivienda de

interés social, y hasta por un monto equivalente al valor del incremento.

f. Serán negociables únicamente entre las corporaciones de ahorro y vivienda.

Parágrafo. El Banco de la República señalará las demás condiciones y características de los títulos de que trata el presente artículo.

CAPITULO V

INVERSIONES DE LIQUIDEZ

Artículo 18o. Los excesos de liquidez de las corporaciones de ahorro y vivienda podrán ser utilizados únicamente en las siguientes operaciones:

a. Inversiones en Títulos de Tesorería -TES- emitidos por el Gobierno Nacional o en Títulos emitidos por el Banco de la República, adquiridos directamente o en el mercado secundario.

b. Inversiones en títulos inscritos en las Bolsas de Valores distintos de bonos, papeles comerciales y acciones.

c. Compra de obligaciones de corporaciones de ahorro y vivienda.

d. Compra de cartera de las corporaciones de ahorro y vivienda y del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social - INURBE-.

e. Otorgamiento de créditos interbancarios entre sí o con otros establecimientos de crédito, a través de préstamos y operaciones "repo" a corto plazo.

Parágrafo. Para el acceso al cupo por baja de depósitos de que trata la Resolución 56 de 1984 de la Junta Monetaria y las normas que la modifiquen, adicionen o complementen, las corporaciones de ahorro y vivienda no podrán mantener las

inversiones de que tratan los literales a., b. y e. del presente artículo.

Artículo 19o. Las corporaciones de ahorro y vivienda no podrán efectuar inversiones en títulos del Fondo de Ahorro y Vivienda -FAVI- en cuantía superior a los requeridos de encaje establecidos por las disposiciones vigentes.

Parágrafo. Para este efecto, el revisor fiscal de la entidad respectiva deberá certificar ante el Banco de la República, el primer día hábil de cada semana, el monto del requerido promedio de encaje del período semanal anterior

CAPITULO VI

DISPOSICIONES VARIAS

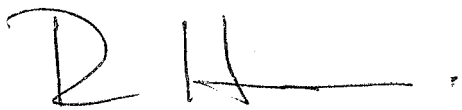
Artículo 20o. Para los efectos de la presente resolución, se entenderá por créditos para financiación de vivienda de interés social aquellos referentes a la vivienda de que trata el artículo 44o. de la Ley 9a. de 1989.

Artículo 21o. Los títulos de inversión y demás operaciones de las corporaciones de ahorro y vivienda en el FAVI se liquidarán con la UPAC del día anterior a aquel en que se realice la operación respectiva.

Artículo 22o. Lo dispuesto en la presente resolución será aplicable a la sección de ahorro y vivienda del Banco Central Hipotecario.

Artículo 23o. La presente resolución rige desde el 3 de enero de 1992 y deroga las resoluciones 5 y 16 de 1991 de la Junta Monetaria.

Dada en Santa Fe de Bogotá, D.C. a 13 de diciembre de 1991



RUDOLF HOMMES RODRIGUEZ
Presidente



FERNAN BEJARANO ARIAS
Secretario