

**BANCO DE LA REPÚBLICA**  
**SUBGERENCIA MONETARIA Y DE RESERVAS**  
*Departamento de Estabilidad Financiera*

BANCO DE LA REPUBLICA  
JUNTA DIRECTIVA  
SECRETARIA

2012 APR 27 P6:19

RECIBIDO



**TASA MÁXIMA REMUNERATORIA PARA LA  
FINANCIACIÓN DE VIVIENDA INDIVIDUAL A LARGO  
PLAZO Y DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN**

**SGMR-0412-24-J**

*Preparado por: Subgerencia Monetaria y de Reservas*



*Bogotá D.C., 27 de abril de 2012*

*Nota: Este es un documento de trabajo informativo: Su contenido es de carácter confidencial y no compromete al Banco de la República ni a su Junta Directiva*

**BANCO DE LA REPUBLICA**  
*SUBGERENCIA MONETARIA Y DE RESERVAS*  
*Departamento de Estabilidad Financiera*



## **TASA MÁXIMA REMUNERATORIA PARA LA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA INDIVIDUAL A LARGO PLAZO Y DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Bogotá, D.C., Abril de 2012

*Nota: Este es un documento de trabajo informativo. Su contenido es de carácter confidencial y no compromete al Banco de la República ni a su Junta Directiva.*

# **Tasa Máxima Remuneratoria para la Financiación de Vivienda Individual a Largo Plazo y de Proyectos de Construcción**

## **1. Introducción**

La sentencia C-955 de 2000 de la Corte Constitucional estableció que la Junta Directiva del Banco de la República (JDBR) debe fijar un límite máximo a los intereses remuneratorios que pueden cobrar los establecimientos de crédito para la financiación de vivienda individual de largo plazo y de proyectos de construcción de vivienda. Desde entonces, la JDBR ha fijado dichos límites con base en una metodología cuya legalidad y constitucionalidad ha sido ratificada por el Consejo de Estado.

Considerando que ha transcurrido un tiempo prudencial desde la última actualización de estos cálculos, y dado que han podido presentarse cambios en los mercados financieros y en la organización interna de los establecimientos de crédito, en este documento se efectúa una nueva actualización. Concretamente, se actualizarán los cálculos para determinar la tasa máxima remuneratoria para la financiación de vivienda individual de largo plazo, de proyectos de construcción de vivienda, de vivienda de interés social (VIS), y de contratos de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar.

El documento consta de seis secciones de las cuales la primera es esta introducción. En la segunda, se presentan los antecedentes legales que han enmarcado la fijación de la tasa máxima remuneratoria. En la tercera y cuarta, se actualizan los cálculos que sirven de base para determinar la tasa máxima remuneratoria para la vivienda diferente de VIS y VIS, respectivamente. En la quinta, se discuten los límites para el caso del Leasing Habitacional destinado a adquirir vivienda VIS y no VIS; y finalmente en la sexta sección se concluye.

## **2. Antecedentes**

### **2.1 Tasa máxima remuneratoria para créditos diferentes de VIS**

La sentencia C-955 de 2000 de la Corte Constitucional fijó los criterios que debe tener en cuenta la JDBR para establecer la tasa máxima remuneratoria. Específicamente, dicha Sentencia establece 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"*. Así mismo, la JDBR debe tener en

cuenta "los gastos administrativos y de operación de las entidades, incluyendo el costo de captación deducida la inflación, más la rentabilidad proporcional y adecuada de los establecimientos de crédito por los servicios que prestan".

En septiembre de 2000 la Subgerencia Monetaria y de Reservas (SGMR) y la Secretaría de la JDBR prepararon un documento que sirvió de base para que la JDBR fijara la tasa máxima remuneratoria del crédito de vivienda diferente de la correspondiente a vivienda de interés social<sup>1</sup>. Para la realización de este documento se utilizó la certificación de la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera (SF), y los reportes de los estados financieros de los establecimientos de crédito observados hasta junio de 2000. Posteriormente, la SGMR actualizó dicho documento para consideración de la JDBR en cinco ocasiones<sup>2</sup>, utilizando la certificación de la SF y los estados financieros registrados para las fechas correspondientes. En la actualidad la tasa máxima remuneratoria vigente para vivienda diferente de VIS es de 12,7 % efectiva anual (ea)<sup>3</sup>.

## **2.2 Tasa máxima para créditos destinados a la adquisición de VIS**

Por otra parte, la Corte Constitucional señaló en la sentencia C-955 de 2000 que: *"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...la tasa real de interés remuneratorio no comprenderá la inflación y será inferior a la vigente para los demás créditos de vivienda"*.

De acuerdo con lo anterior, en diciembre de 2000, la SGMR y la Secretaría de la JDBR prepararon un documento técnico<sup>4</sup> con base en el cual la JDBR ratificó la tasa real de 11%

---

<sup>1</sup> "Tasa de Interés Remuneratoria Máxima para Créditos Destinados a la financiación de Vivienda Individual de Largo Plazo y de Proyectos de Construcción de Vivienda" Documento Técnico. SGMR-JD-S-0900-027-J. 3 de septiembre de 2000. página 2.

<sup>2</sup> "Tasa de Interés Remuneratoria Máxima para Créditos Destinados a la financiación de Vivienda Individual de Largo Plazo y de Proyectos de Construcción de Vivienda" Documento Técnico. SGMR-JD-S-0602-03-J. 6 de junio de 2002. ; "Tasa Máxima Remuneratoria para la Financiación de Vivienda Individual de Largo Plazo y de Proyectos de Construcción" Documento Técnico. SGMR-JD-1203-017-J. 19 de diciembre de 2003; "Tasa Máxima Remuneratoria para operaciones de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar" Documento Técnico. SGMR-JD-0604-05-J. 9 de junio de 2004; "Tasa Máxima Remuneratoria para la Financiación de Vivienda Individual de Largo Plazo y de Proyectos de Construcción" Documento Técnico. SGMR-JD-0860--09-J. 17 de agosto de 2006 y "Tasa Máxima Remuneratoria para la Financiación de Vivienda Individual de Largo Plazo y de Proyectos de Construcción" Documento Técnico. 13 de noviembre de 2009.

<sup>3</sup> En el documento "Tasa Máxima Remuneratoria para la Financiación de Vivienda Individual de Largo Plazo y de Proyectos de Construcción" Documento Técnico. SGMR-1109-020-J. 20 de noviembre de 2009, se ratificó la tasa máxima remuneratoria de 12,7% establecida en el documento: "Tasa Máxima Remuneratoria para la Financiación de Vivienda Individual de Largo Plazo y de Proyectos de Construcción" Documento Técnico. SGMR-JD-0806--09-J. 17 de agosto de 2006.

<sup>4</sup> "Tasa de Interés Remuneratoria Máxima para Créditos Destinados a la financiación de Vivienda Individual de Largo Plazo y de Proyectos de Construcción de Vivienda" Documento Técnico. SGMR-JD-S-1200-034-J. 14 de diciembre de 2000.

ea establecida en el párrafo del artículo 28 de la Ley 546 de 1999. Sobre este aspecto, y una vez revisado el cumplimiento de los criterios expuestos por la Corte Constitucional, en los documentos<sup>5</sup> posteriores presentados a consideración de la JDBR se propuso mantener la misma tasa de interés real máxima para la financiación de vivienda VIS. En consecuencia en la actualidad la tasa máxima remuneratoria vigente para vivienda VIS es de 11% ea.

## 2.3 Tasa máxima para operaciones de leasing habitacional

En lo que respecta al leasing habitacional, la Ley 795 de 2003 autorizó a los establecimientos bancarios para *“realizar operaciones de leasing habitacional las cuales deben tener por objeto bienes inmuebles destinados a vivienda”*<sup>6</sup>. Luego, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público (MHCP) expidió el Decreto 1787 de junio 3 de 2004, decreto que fue recogido por el Decreto 2555 del 15 de julio de 2010<sup>7</sup>, donde reglamentó dichas operaciones haciendo una distinción entre el leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar y el leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar.

A este respecto, la SGMR preparó un documento en junio de 2004, donde se expuso que la metodología utilizada para fijar los límites a la tasa de interés remuneratorio de los créditos destinados a vivienda resulta aplicable para 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<sup>8</sup>. Dicho documento propuso entonces fijar los mismos límites vigentes para las tasas de los créditos de vivienda VIS y no VIS a los contratos de leasing habitacional para vivienda familiar VIS y no VIS, respectivamente.

La JDBR, tomando en consideración los documentos técnicos previamente señalados y sus respectivas actualizaciones, expidió la Resolución Externa 9 de 2003 donde señaló la tasa máxima de interés remuneratoria de los créditos destinados a la financiación de vivienda individual a largo plazo, de proyectos de construcción de vivienda, y de VIS. Así mismo expidió la Resolución Externa 3 de 2004 donde señaló la tasa máxima remuneratoria para

---

<sup>5</sup> “Tasa de Interés Remuneratoria Máxima para Créditos Destinados a la financiación de Vivienda Individual de Largo Plazo y de Proyectos de Construcción de Vivienda” Documento Técnico. SGMR-JD-S-0602-03-J. 6 de junio de 2002. ; “Tasa Máxima Remuneratoria para la Financiación de Vivienda Individual de Largo Plazo y de Proyectos de Construcción” Documento Técnico. SGMR-JD-1203-017-J. 19 de diciembre de 2003; “Tasa Máxima Remuneratoria para operaciones de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar” Documento Técnico. SGMR-JD-0604-05-J. 9 de junio de 2004; “Tasa Máxima Remuneratoria para la Financiación de Vivienda Individual de Largo Plazo y de Proyectos de Construcción” Documento Técnico. SGMR-JD-0806--09-J. 17 de agosto de 2006 y “Tasa Máxima Remuneratoria para la Financiación de Vivienda Individual de Largo Plazo y de Proyectos de Construcción” Documento Técnico. SGMR-1109-020-J. 20 de noviembre de 2009. Estos documentos fueron presentados a la JDBR en su oportunidad.

<sup>6</sup> Ley 795 de 2003, Capítulo I, Artículo 1.

<sup>7</sup> El Decreto 1787 de 2004 fue recogido por el Decreto 2555 del 15 de julio de 2010 “Por el cual se recogen y reexpiden las normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercado de valores y se dictan otras disposiciones”, y sus disposiciones incorporadas en el Libro 28, Título 1, artículo 2.28.1.1.1 y siguientes del mencionado decreto 2555.

<sup>8</sup> “Tasa Máxima Remuneratoria para operaciones de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar” Documento Técnico. SGMR-JD-0604-05-J. 9 de junio de 2004.

contratos de leasing habitacional destinados a la adquisición de vivienda familiar. En la actualidad se encuentran vigentes los límites establecidos en la Resolución Externa 8 de 2006.

### ***3. Tasa máxima remuneratoria para vivienda diferente de VIS***

Según la Sentencia C-955 de 2000 de la Corte Constitucional, la tasa máxima remuneratoria debe cumplir dos requisitos. Por un lado, debe ser inferior a la menor tasa real que se esté cobrando en las demás operaciones crediticias y, por otro, debe considerar los gastos administrativos y de operación al igual que la remuneración a que tienen derecho las entidades financieras.

#### ***3.1 Tasa de interés real mínima cobrada en el mercado***

Siguiendo los documentos relacionados con la tasa máxima remuneratoria para el crédito de vivienda, la metodología para calcular las tasas de interés reales cobradas por el mercado es la siguiente:

1. La SF de acuerdo con la información reportada por las entidades crediticias (Bancos, Compañías de Financiamiento<sup>9</sup>, Corporaciones Financieras, Organismos Cooperativos de Grado Superior, y Cooperativas Financieras), según Circular Externa 053 de 2004, certificó la información de las tasas de interés del acervo de la cartera pactada a tasa de interés fija en términos nominales, desagregando los créditos según tipo de entidad y según tipo de crédito (consumo, comercial y microcrédito). Asimismo, certificó el margen sobre la DTF cobrado para el acervo de créditos con intereses pactados a tasa variable, desagregados de la misma manera a la de los créditos con tasa de interés fija. Siguiendo las disposiciones de la Corte Constitucional, se excluyeron los créditos cuyas tasas no reflejaran las condiciones normales del mercado<sup>10</sup>. De la misma manera, se

---

<sup>9</sup> Antes denominadas Compañías de Financiamiento Comercial.

<sup>10</sup> Debido a que la Corte estableció en la sentencia C-955 que las tasas reales no deben tener en cuenta “porcentajes ocasionales o eventuales cobrados en casos de excepción por 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. Desde luego no se entienden incorporadas como tasas de referencia con el objetivo previsto en este Fallo, las que extraordinariamente otorgue un intermediario financiero en forma especial a su clientela, ni las que el mismo intermediario o empresa pacten mediante convención o acuerdo con sus trabajadores, para los créditos que les pueda otorgar en calidad de tales. 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.”. Basada en estas consideraciones la Superintendencia Financiera excluye las siguientes operaciones en el cálculo de la tasa de mercado: créditos otorgados a los constructores de vivienda, crédito preferencial, crédito a vinculados, créditos a empleados, créditos a ex empleados, créditos a Fondos de Empleados, créditos de redescuento, créditos interbancarios, créditos de tesorería, créditos en moneda extranjera, financiación de bienes recibidos en dación

excluyó del cálculo a las Corporaciones Financieras <sup>11</sup> y a los créditos otorgados al sector solidario por parte de los Organismos Cooperativos de Grado Superior<sup>12</sup>.

2. La SGMR con base en la información al 31 de diciembre de 2011<sup>13</sup> certificada por la SF y siguiendo la metodología que se ha venido utilizando, calculó las tasas nominales promedio, así como los márgenes que se presentan en el Cuadro 1.
3. Para establecer las tasas reales se distingue entre créditos a tasa fija y tasa variable.
  - a. En el caso de los créditos pactados a tasa fija nominal en cada categoría se restó el crecimiento anual del IPC a diciembre de 2011 (3,73%).
  - b. Para determinar las tasas reales de los créditos pactados a tasa variable, se estableció una relación de largo plazo entre la tasa DTF y la inflación. Teniendo en cuenta lo explicado en el Anexo I, esta relación es:

$$DTF = INFLACIÓN(Crecimiento UVR) + 5,7\%$$

La tasa real de los créditos pactados a tasa variable es la suma de los puntos promedio sobre DTF y la relación de largo plazo entre la DTF y la inflación (5,7%).

4. En el Cuadro 2 se presentan las tasas de interés reales una vez realizadas las transformaciones mencionadas. La tasa de interés real más baja del mercado a diciembre 31 de 2011 es la correspondiente a los créditos comerciales otorgados por las CFC, pactados a tasa fija. Esta tasa es de 12,44% efectivo anual, inferior a la encontrada en el ejercicio realizado en noviembre de 2009 con información a junio de ese año (12,76%).

---

en pago, créditos acordados dentro de la Ley 550 de 1999, créditos acordados dentro de la Ley 617 de 2000 y del Decreto 192 de 2001, relacionados con el programa de saneamiento fiscal de los entes territoriales.

<sup>11</sup> No se consideran las tasas de interés de las operaciones crediticias de las corporaciones financieras, debido a que las características de estos intermediarios implican una tasa de interés excepcional, diferente a la que ordinariamente se cobra. En efecto, las corporaciones financieras, de acuerdo con las normas del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, se dedican a la promoción y financiación de proyectos del sector empresarial. Esto implica esquemas de financiación diseñados especialmente para cada caso y, en consecuencia, no pueden considerarse como ofrecidos en igualdad de condiciones a todas las personas.

<sup>12</sup> En la actualidad la Central Cooperativa Financiera para la Promoción Social (Coopcentral) es el único organismo cooperativo de grado superior. En años recientes esta entidad ha cambiado su plan de negocios y se ha especializado en otorgar créditos al sector solidario ofreciendo tasas activas más bajas a sus asociados, que son las cooperativas. Dado que estas operaciones implican una tasa de interés excepcional, diferente a la que ordinariamente se cobra en el mercado, se excluyen del cálculo de la tasa máxima remuneratoria.

<sup>13</sup> La Superintendencia Financiera de Colombia mediante comunicación con número de radicación 2012013326, anexó la certificación de las tasas de interés nominales que, de acuerdo con la información reportada por las entidades según Circular Externa 053 de 2004, se estaban cobrando en el mercado financiero al 31 de diciembre de 2011.

## Cuadro 1

Tasas de interés nominales promedio para el acervo de crédito de los bancos, compañías de financiamiento comercial, Coopcentral y cooperativas financieras  
Información a diciembre de 2011

	Comercial		Consumo		Microcrédito	
	Tasa Fija Promedio	Tasa Variable: Puntos Promedio sobre DTF	Tasa Fija Promedio	Tasa Variable: Puntos Promedio sobre DTF	Tasa Fija Promedio	Tasa Variable: Puntos Promedio sobre DTF
Bancos	17.51%	7.99%	21.98%	10.43%	31.88%	12.50%
CFC	16.17%	10.78%	18.88%	15.20%	26.44%	15.82%
Organismos cooperativo de grado superior	16.45%	7.54%	20.03%	9.89%	21.45%	11.01%
Cooperativas Financieras	17.45%	11.12%	19.57%	20.00%	25.74%	12.00%

Fuente: Superintendencia Financiera; cálculos Banco de la República.

## Cuadro 2

Tasas de interés reales promedio para el acervo de crédito de los bancos, compañías de financiamiento comercial, Coopcentral y cooperativas financieras  
Información a diciembre de 2011

	Comercial		Consumo		Microcrédito	
	Tasa Fija Promedio	Tasa Variable Promedio	Tasa Fija Promedio	Tasa Variable Promedio	Tasa Fija Promedio	Tasa Variable Promedio
Bancos	13.78%	13.69%	18.25%	16.13%	28.15%	18.20%
CFC	12.44%	16.48%	15.15%	20.90%	22.71%	21.52%
Organismos cooperativo de grado superior	12.72%	13.24%	16.30%	15.59%	17.72%	16.71%
Cooperativas Financieras	13.72%	16.82%	15.84%	25.70%	22.01%	17.70%

Fuente: Superintendencia Financiera; cálculos Banco de la República.

### 3.2 Tasa de interés remuneratoria máxima para los créditos de vivienda calculada con base en costos

El cálculo en los costos en que incurre la entidad financiera para realizar créditos hipotecarios incluye tres componentes: gastos operativos de captación, gastos laborales y administrativos y la remuneración a las entidades. Para realizar dicho estimativo se siguen los siguientes pasos:

1. En primer lugar se estiman los gastos operativos de captación promedio desde enero de 1996 hasta diciembre de 2011 (TIP). En dicho periodo el indicador de los costos de captar recursos para realizar créditos (la relación entre los egresos financieros por intereses y los pasivos sujetos a encaje, tomado del estado de pérdidas y ganancias y

de los balances reportados a la SF por las entidades financieras con mayor participación en la cartera de vivienda<sup>14</sup> ) fue de 11,48% (Ver Cuadro 3).

Teniendo en cuenta lo anterior, y que durante el periodo analizado (enero de 1996 - diciembre de 2011) la DTF promedio fue de 12,63%, el costo de captación es igual a DTF - 1,15%.

### Cuadro 3

**Transformación de la tasa de interés nominal de captación a tasa real de largo plazo**  
(promedio enero 1996- diciembre de 2011)

<b>Gastos operativos</b>	<b>Promedio 1996-diciembre de 2011</b>
A. Tasa implícita pasiva (TIP)	11.48%
B. DTF promedio	12.63%
C. Margen sobre DTF (B-A)	-1.15%
D. DTF real mediano plazo	5.70%
<b>E. Tasa de interés pasiva real (C+D)</b>	<b>4.55%</b>

Fuente: Superintendencia Financiera; cálculos Banco de la República.

Al transformar la DTF en términos de la UVR, utilizando la metodología explicada en el punto anterior, se tiene que las captaciones han registrado en los últimos años una tasa de interés real promedio de 4,55%.

2. En segundo lugar, se estiman los gastos laborales y administrativos (GLA). En los documentos anteriores se establecieron tres criterios para cuantificar estos gastos: la eficiencia promedio del sistema entre enero de 1996 y diciembre de 2011, la eficiencia promedio del sistema en el año más reciente y la eficiencia de la entidad con menores gastos durante el año más reciente.

En esta actualización, considerando los estados financieros reportados por las entidades a la SF, se encontraron los siguientes resultados:

Los GLA para el periodo comprendido entre enero de 2011 y diciembre del mismo año, representan, en promedio, 3,5% de la cartera productiva (CP) de las entidades analizadas<sup>15</sup>. Al considerar el periodo enero de 1996- diciembre de 2011, dicho promedio es del 5,1% de la cartera productiva, mientras que la entidad con los costos más bajos entre enero y diciembre de 2011, registró un valor de 2,6% (Cuadro 4).

<sup>14</sup> Se consideran las entidades: Bancolombia, BBVA, Davivienda, Colpatria y BCSC. Estas representaron el 93,5 % del total de la cartera hipotecaria a diciembre de 2011.

<sup>15</sup> Para el cálculo del saldo de cartera productiva se incluyen los saldos de cartera titularizada dado que las entidades originadoras siguen administrando dicha cartera, y por lo tanto, continúan generando gastos de administración.

#### Cuadro 4

Costos de administración	GLA / CP+ titularizaciones
<b>Promedio Ene 2011 - dic 2011</b>	3.5%
<b>Minímo</b>	2.6%
<b>Promedio Ene 1996 - dic 2011</b>	5.1%

Fuente: Superintendencia Financiera y Titularizadora de Colombia; cálculos Banco de la República.

- Adicionalmente se debe tener en cuenta la remuneración a las entidades en términos de la cartera productiva. Si se supone una tasa de rentabilidad del crédito –definida como la razón entre utilidades de la cartera y el patrimonio- igual a 10%<sup>16</sup>, usando información entre enero de 1996 y diciembre de 2011, la remuneración a las entidades de crédito correspondió, en promedio, a 1,5% de la cartera productiva.
- Una vez se tienen en cuenta los gastos operacionales y los gastos laborales y administrativos, y se adicionan los puntos destinados a la remuneración de las entidades, se obtiene el total de los gastos necesarios para otorgar los créditos.

En el Cuadro 5 se presentan los resultados. Los cálculos muestran que la tasa real mínima del mercado (12,44 % ea) es mayor a los costos de otorgamiento de los créditos de vivienda.

#### Cuadro 5

Costos totales de otorgamiento				
Costos totales de otorgamiento	GLA / CP+ titularizaciones (A)	Tasa interés real pasiva promedio 1996-diciembre 2011 (B)	Remuneración en términos de cartera productiva (C)	Costos totales de otorgamiento (D=A+B+C)
<b>Promedio Ene 2011 - dic 2011</b>	3.5%	4.6%	1.5%	9.6%
<b>Minímo</b>	2.6%	4.6%	1.5%	8.7%
<b>Promedio Ene 1996 - dic 2011</b>	5.1%	4.6%	1.5%	11.2%

Fuente: Superintendencia Financiera y Titularizadora de Colombia; cálculos Banco de la República.

<sup>16</sup> La tasa de remuneración de 10% corresponde a la rentabilidad de la cartera utilizada en los documentos anteriores. Como no se puede separar la utilidad de la cartera y de las inversiones de las entidades crediticias, en este documento se supone la misma tasa de rentabilidad de 10 %; ésta es inferior a la rentabilidad promedio (calculada como la razón entre las utilidades antes de impuestos y el patrimonio) del periodo comprendido entre enero de 1996 y diciembre de 2011 (13,4%).

Teniendo en cuenta que la mínima tasa real cobrada en el mercado es de 12,44% ea y que esta cubre los costos de otorgamiento de créditos de vivienda, se sugiere modificar la tasa máxima remuneratoria a 12,4% ea.

#### ***4. La tasa máxima remuneratoria para vivienda VIS***

Mediante la sentencia C-955 de 2000, la Corte Constitucional declaró exequible el parágrafo del artículo 28 de la ley 546 que establecía un límite del 11% a la tasa de interés remuneratoria de los créditos de vivienda de interés social. Adicionalmente, la Corte señaló que “...en lo sucesivo...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 la 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.” En diciembre de 2000 la JDBR ratificó dicha tasa y desde entonces la ha mantenido en el mismo nivel.

Siguiendo la metodología utilizada en el documento de diciembre de 2000 sobre las tasas máximas aplicables a la financiación de VIS, se utilizaron tres criterios para establecer dichas tasas. El primero de ellos hace referencia al margen entre las tasas de financiación de vivienda VIS y la financiación de vivienda diferente de VIS. El segundo, estaba relacionado con las condiciones financieras que hacían viable para los deudores la adquisición de vivienda. Finalmente, se establecía un criterio de costos para los intermediarios financieros.

Acorde con lo anterior y teniendo en cuenta la recomendación del capítulo anterior de este documento (modificar la tasa máxima remuneratoria para créditos diferentes de VIS de 12,7% a 12,4%), se sugiere modificar la tasa máxima para vivienda VIS de 11% a 10,7%.

#### ***5. Tasa máxima para operaciones de leasing habitacional***

En la sentencia C-936 de 2003, la Corte Constitucional también estableció que en el caso de la operación de Leasing habitacional ya *“existe un sistema normativo dirigido a garantizar la financiación de vivienda a largo plazo, que le es aplicable al leasing habitacional. Tal sistema sólo comprende la vivienda familiar (en los términos expuestos), estando sometida la adquisición de vivienda con otros fines, al régimen ordinario”*<sup>17</sup>.

Con el fin de acatar la sentencia de la Corte, las operaciones de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, deben tener un tratamiento análogo a las

---

<sup>17</sup> Sentencia C-936 de 2003 de la Corte Constitucional.

operaciones de crédito para la adquisición de vivienda. Esto implica que las distintas tasas máximas que la JDBR establezca para créditos destinados a la adquisición de vivienda deben cobijar igualmente las operaciones de Leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar<sup>18</sup>.

Por esta razón, se propone que la tasa máxima para la modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar distinta de VIS se modifique de igual manera que la tasa máxima para la financiación de vivienda individual de largo plazo y para proyectos de construcción distintos de VIS y VIS.

Dado que la sentencia de la Corte afirma que la adquisición de vivienda con otros fines diferentes de la vivienda familiar está sometida al régimen ordinario, es pertinente que el leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar no quede cobijado por la tasa máxima remuneratoria que aplica para el leasing habitacional familiar y para el crédito de vivienda. Esto implicaría que las tasas máximas que podrían aplicar para estas operaciones no deberían ser distintas de aquellas que aplican para otro tipo de operaciones de Leasing financiero.

## ***6. Conclusiones y recomendaciones***

- En este documento se llevó a cabo una actualización del estudio realizado en noviembre de 2009 con información a diciembre de 2011.
- Atendiendo los criterios fijados por la Corte Constitucional, se encuentra que la menor tasa de interés real cobrada por los establecimientos de crédito en operaciones diferentes de vivienda es de 12,44% ea . Esta tasa es menor a la de 12,76% encontrada en el documento de noviembre de 2009. Teniendo en cuenta que: i) la tasa mínima real del mercado es de 12,44% ea, ii) los costos y remuneraciones del otorgamiento de los créditos de vivienda oscilan entre 8,7% y 11,2%, y iii) de acuerdo con la Corte Constitucional la tasa máxima remuneratoria debe ser inferior a la *menor tasa real que se esté cobrando en las demás operaciones crediticias en la actividad financiera*, se sugiere a la JDBR modificar la tasa máxima remuneratoria para vivienda No VIS a 12,4% ea.
- Adicionalmente, se actualizaron los cálculos para la determinación de la tasa máxima remuneratoria VIS. Siguiendo los criterios de mantener el margen entre la tasa máxima remuneratoria para vivienda diferente de VIS y VIS, consultando la capacidad

---

<sup>18</sup> Si bien puede existir alguna diferencia entre los costos unitario de colocación de los créditos hipotecarios y de leasing habitacional, hasta el momento no hay información estadística disponible que rechace el hecho de que los costos de una actividad sean compartidos por la otra. El posible sesgo de suponer costos iguales para el otorgamiento de leasing habitacional y de cartera de vivienda es bajo, pues los gastos financieros y administrativos de estas dos actividades son similares.

de pago de los deudores hipotecarios y teniendo en cuenta los costos de otorgamiento de créditos VIS; se sugiere que se modifique la tasa máxima remuneratoria de VIS a 10,7% ea.

- En lo que se refiere a las operaciones de leasing habitacional para la adquisición de vivienda familiar, se propone utilizar las mismas tasas que aplican para los créditos de vivienda diferente de VIS y VIS.
- Finalmente, al igual que en la Resolución Externa 8 de 2006 se sugiere a la JDBR que los límites máximos aplique 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 decisión tomada por la JDBR intereses remuneratorios superiores a los límites correspondientes.