



REPUBLICA DE COLOMBIA

# JUNTA MONETARIA

## BOLETIN

No. 254

Fecha 07-02-91

Páginas 13

### Contenido

Resolución número 5, por la cual se dictan medidas en relación con las corporaciones de ahorro y vivienda.....Pag. 1

Resolución número 6, por la cual se dictan normas sobre avales y garantías en moneda legal.....Pag. 11

Resolución número 7, por la cual se dictan normas en materia de límites al volumen de activos de las compañías de financiamiento comercial.....Pag. 12

Resolución número 8, por la cual se dictan normas en materia de encaje.....Pag. 13

\*\*\*\*\*

Este Boletín se publica para efectos de lo dispuesto en la Ley 57 de 1985 y el Decreto 3539 de 1985. -

Secretaría de la Junta Monetaria - Banca de la República  
Carrera 7a. No. 14-78 - Piso 6 - Bogotá - Colombia

RESOLUCION NUMERO 5 DE 1991  
(Enero 30)

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

LA JUNTA MONETARIA DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA,

en ejercicio de sus facultades legales, en especial de las que le confieren el Decreto Ley 2206 de 1963, la Ley 7a. de 1973 y la Ley 45 de 1990,

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 conserven o adquieran edificaciones distintas de vivienda, conforme al literal g) del artículo 1o. del Decreto 721 de 1987, no podrá exceder de 10 años.

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

En todo caso, las cuotas de amortización de préstamos para adquisición de inmuebles o construcción de vivienda propia no podrán exceder del 40% del promedio mensual de los ingresos totales del solicitante o del grupo familiar solicitante al momento de su otorgamiento. Respecto de préstamos destinados a financiar la adquisición de vivienda de

interés social la cuota de pago mensual por concepto de capital e intereses no podrá exceder durante el primer año del crédito de la cuantía que señale periódicamente la Junta Monetaria; inicialmente esta se fija en el 1.7% del valor del crédito.

## CAPITULO II

### TASAS DE INTERES ACTIVAS

Artículo 3o. Las corporaciones de ahorro y vivienda podrán convenir libremente con sus prestatarios las tasas efectivas de interés de sus operaciones activas de crédito. En todo caso, 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 el 5% anual efectivo.

b. En los préstamos para adquisición de vivienda cuyo valor comercial unitario no sea superior a 4.000 UPAC la tasa de interés máxima será del 8.5% anual efectivo.

Paragrafo: Cuando los créditos de que tratan los literales a. y b. de este artículo correspondan a vivienda usada, las tasas máximas allí señaladas se incrementarán en dos puntos porcentuales anuales.

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

Artículo 5o. Las tasas de interés que se pacten libremente no podrán implicar para el beneficiario del crédito un costo financiero, incluyendo la corrección monetaria, que exceda las tasas máximas de interés legalmente autorizadas.

Artículo 6o. Para efectos de determinar la tasa de interés efectiva en las operaciones activas de crédito de las corporaciones de ahorro y vivienda será aplicable lo dispuesto en el artículo 68o. de la Ley 45 de 1990.

Artículo 7o. Las corporaciones de ahorro y vivienda podrán cobrar intereses sobre las cuotas de capital en mora expresadas en Unidades de Poder Adquisitivo Constante -UPAC-, hasta por un monto del 50% adicional a los intereses ordinarios.

Cuando no se trate de obligaciones de amortización gradual y cuando habiéndose estipulado dicha amortización la corporación declare válidamente extinguido o insubsistente el plazo faltante, los intereses moratorios podrán ser superiores en un 50% a los ordinarios y se liquidarán sobre la totalidad del capital insoluto, expresado en Unidades de Poder Adquisitivo Constante -UPAC-, sin perjuicio de la facultad de la corporación de permitirle al deudor moroso ponerse al día en el pago de las cuotas de amortización y dejar sin efecto la declaratoria de la insubsistencia del plazo faltante. En este último evento, los intereses de mora se liquidarán en la forma prevista en el inciso primero del presente artículo.

Cuando un deudor presente más de 90 días calendario de mora en el cumplimiento de su obligación, la corporación podrá adicionar a los intereses establecidos en este artículo, una sobretasa equivalente al 50% de los intereses ordinarios.

Artículo 8o. Cuando se trate de préstamos individuales para la adquisición de inmuebles previamente financiados por las corporaciones de ahorro y vivienda, estas solo podrán cobrar los intereses a los beneficiarios de los mismos a partir del momento en que se abone el valor correspondiente al crédito o créditos preexistentes.

Artículo 9o. Los intereses de los préstamos que las corporaciones de ahorro y vivienda otorguen a constructores o fabricantes de viviendas y a urbanizadores no podrán cobrarse por períodos superiores a trimestres anticipados. Así mismo, en los préstamos individuales los intereses se cobrarán por mensualidades vencidas.

Artículo 10o. La aplicación por parte de las corporaciones de ahorro y vivienda de tasas de interés superiores a las máximas autorizadas será sancionada por la Superintendencia Bancaria con multa de hasta tres veces el monto de las sumas causadas en exceso por tal concepto. A los funcionarios que autoricen o aprueben tales operaciones se les aplicarán las sanciones previstas en el artículo 23o. del Decreto 2920 de 1982, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 72o. de la Ley 45 de 1990.

Artículo 11o. Lo dispuesto en este capítulo solo se aplicará a los créditos que se otorguen con posterioridad a la fecha de entrada en vigencia de la presente resolución.

No obstante, aquellos créditos aprobados con anterioridad a la vigencia de la presente resolución, sobre los cuales ya existía un compromiso contractual, se regirán en esta

materia por las normas vigentes al tiempo de su aprobación, aunque el desembolso de los recursos respectivos se produzca durante la vigencia de esta resolución.

### CAPITULO III

#### TASAS DE INTERES DE CAPTACION

Artículo 12o. A partir de la vigencia de la presente resolución, suprimense los límites máximos a las tasas de interés de las operaciones pasivas de captación de recursos por parte de las corporaciones de ahorro y vivienda.

Artículo 13o. En concordancia con lo previsto en el artículo anterior, las corporaciones de ahorro y vivienda podrán pactar libremente con los depositantes las tasas de interés en las captaciones de ahorro que efectúen a través de Certificados de Depósito de Ahorro de Valor Constante y a Plazo Fijo.

Artículo 14o. Las tasas de interés que ofrezcan reconocer las corporaciones de ahorro y vivienda por concepto de los depósitos en cuentas de ahorro de valor constante o de los depósitos ordinarios de que trata el Decreto 1414 de 1976, así como su forma de liquidación, serán fijadas libremente por la entidad depositaria e informadas al público de acuerdo con la reglamentación que para el efecto expida la Superintendencia Bancaria.

Parágrafo. Las tasas de interés que fijen las corporaciones de ahorro y vivienda conforme a este artículo no podrán ser variadas durante el período de liquidación de intereses del respectivo depósito.

### CAPITULO IV

#### GARANTIAS Y MONTOS

Artículo 15o. Los créditos que otorguen las corporaciones estarán siempre respaldados con hipotecas de primer grado.

Parágrafo. No obstante lo dispuesto en el presente artículo, las corporaciones podrán aceptar hipoteca de segundo grado en garantía de créditos, 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 16o. Las corporaciones de ahorro y vivienda podrán aceptar como complemento de la garantía hipotecaria las demás garantías que de acuerdo con la Resolución 2053 de 1989 de la Superintendencia Bancaria y demás normas que la adicionen o reformen se consideren como garantías reales, cuando se trate de préstamos destinados a financiar el componente de construcción de proyectos de inversión en los sectores industrial, agropecuario y minero.

Artículo 17o. 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 18o. 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. No obstante, las corporaciones de ahorro y vivienda podrán financiar hasta el 90% del valor comercial o del precio de compra de la vivienda, según corresponda, cuando se trate de préstamos para financiar vivienda de interés social para cuya adquisición no se haya obtenido subsidio, de conformidad con lo previsto en 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 19o. 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:

1. Hasta el 100% del costo de las unidades de vivienda proyectadas cuyo precio de venta programado no sea superior a 4.000 UPAC.

2. Hasta el 80% del costo de las unidades de vivienda proyectadas cuyo precio de venta programado sea superior a 4.000 UPAC.

3. Hasta el 60% del costo de las demás edificaciones distintas de vivienda, de que trata el literal g) del artículo 10. del Decreto 721 de 1987.

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 10. del Decreto 721 de 1987, 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. Entiendese 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 20o. 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 y no sea mayor de 560 UPAC. Estos mismos porcentajes se aplicarán para la adquisición de lotes con servicios, conforme al literal f) del artículo 10. del Decreto 721 de 1987.

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.

Artículo 21o. Para efectos de la presente resolución, se entiende por "valor comercial" el señalado por un perito avaluador designado por la respectiva corporación de ahorro y vivienda, o el convenido entre la corporación prestamista y el constructor en la forma prevista en el artículo siguiente, caso en el cual no será necesario avaluar cada unidad para efecto de los préstamos individuales.

Quando el avalúo del perito de la corporación de ahorro y vivienda se aparte manifiestamente de la realidad, a solicitud y costa del peticionario del préstamo o de la corporación, según el caso, el Banco Central Hipotecario designará un perito para que practique un nuevo avalúo, el cual será tomado como valor comercial.

Artículo 22o. Las corporaciones de ahorro y vivienda deberán estipular con precisión 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 al ritmo de avance de las obras, los que no podrán girarse total ni anticipadamente, así como también los precios de venta de los correspondientes inmuebles, las fórmulas para su eventual reajuste, y las condiciones y términos de las futuras subrogaciones o novaciones, mediante la celebración de un contrato.

CAPITULO V

LIMITES AL VOLUMEN DE COLOCACIONES

Artículo 23o. El volumen de los préstamos otorgados por las corporaciones de ahorro y vivienda estará sujeto a los siguientes límites:

a. El volumen de préstamos 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 1o. del Decreto 721 de 1987, 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 20% a partir del primer trimestre de 1992.

b. El volumen de préstamos, distintos de los contemplados en el literal anterior, que se refieran a vivienda

BANCO DE LA REPUBLICA  
JUNTA DIRECTIVA  
SECRETARIA

cuyo valor comercial unitario no exceda de 4.000 UPAC y que se destinen a la construcción o adquisición de ese tipo de vivienda, conforme a lo previsto en los literales a), c) y d) del artículo 10. del Decreto 721 de 1987, no podrá ser inferior al 15% del promedio de las exigibilidades sujetas a encaje de cada corporación correspondiente a los dos trimestres calendario inmediatamente anteriores.

Parágrafo 1o. Los préstamos otorgados por las corporaciones de ahorro y vivienda, con anterioridad al 1o. de julio de 1989, para financiar la adquisición de vivienda cuyo valor comercial unitario no exceda de 2.300 UPAC serán computables para el cumplimiento de los porcentajes contemplados en el literal a. del presente artículo.

Parágrafo 2o. Los excesos que presenten las corporaciones de ahorro y vivienda al final de cada trimestre calendario en relación con las cuantías mínimas de colocaciones de que trata el literal a. de este artículo serán computables para efectos del cumplimiento del porcentaje mínimo fijado en el literal b).

Artículo 24o. Las inversiones efectuadas por las corporaciones de ahorro y vivienda en Nuevos Bonos de Refinanciación del Instituto de Crédito Territorial emitidos en las condiciones previstas en el artículo 3o. del Decreto 1589 de 1990, serán computables, hasta por el equivalente al 1.5% de los depósitos en cuentas de ahorro de valor constante, para efectos del cumplimiento del porcentaje contemplado en el literal b. del artículo precedente.

Artículo 25o. Para facilitar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el artículo 23o. de esta resolución, las corporaciones de ahorro y vivienda podrán adquirir cartera al Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social -INURBE- o a corporaciones de ahorro y vivienda. A la corporación adquirente se le tendrá en cuenta dicha compra para el cómputo de las respectivas cuantías mínimas de colocaciones.

Artículo 26o. La Superintendencia Bancaria ejercerá al vencimiento de cada trimestre calendario el control de lo dispuesto en el artículo 23o. de la presente resolución.

Parágrafo: La Superintendencia Bancaria hará el primer control del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 23o. de esta resolución respecto del segundo trimestre de 1991. Lo anterior sin perjuicio de la aplicación de las sanciones correspondientes al incumplimiento de los porcentajes de colocaciones señalados en el artículo 10. de la Resolución 5

de 1990 y normas concordantes, ocurrido con anterioridad a la presente resolución.

Artículo 27o. Las inversiones efectuadas por las corporaciones de ahorro y vivienda, hasta la fecha de entrada en vigencia de esta resolución, en Bonos de Vivienda de Interés Social emitidos por el Banco Central Hipotecario en desarrollo del Decreto 163 de 1990 serán computables para el cumplimiento de la cuantía mínima de colocaciones de que trata el literal a) del artículo 23o. de la presente resolución.

Artículo 28o. 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 literal a) del artículo 23o. de la presente resolución 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. Solo 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.

Artículo 29o. Cuando una corporación de ahorro y vivienda registre al final de un trimestre calendario defectos en la cuantía mínima de colocación de que trata el literal b. del artículo 23o. de esta resolución quedará obligada a suplir tales defectos, dentro del primer mes del trimestre siguiente, únicamente mediante la suscripción primaria de Títulos del Fondo de Ahorro y Vivienda -FAVI- que devenguen solo la corrección monetaria y tengan un plazo mínimo de tres meses, por una suma equivalente al valor del defecto.

Paragrafo: El saldo de las inversiones efectuadas por las corporaciones de ahorro y vivienda, hasta el 1o. de septiembre de 1990, en Nuevos Bonos de Fomento Urbano Clase "B" emitidos por el Banco Central Hipotecario también será computable para el cumplimiento de la obligación de que trata este artículo.

## CAPITULO VI

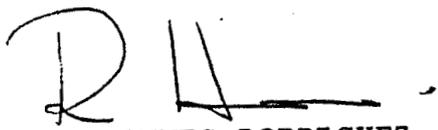
### DISPOSICIONES VARIAS

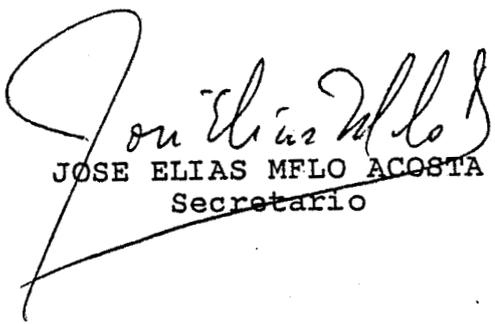
Artículo 30o. Para los efectos de la presente resolución, se entenderá por créditos para financiación de vivienda de interés social aquellos referentes a la vivienda de que trata el artículo 44o. de la Ley 9a. de 1989.

Artículo 31o. Lo dispuesto en la presente resolución será aplicable a la sección de ahorro y vivienda del Banco Central Hipotecario.

Artículo 32o. La presente resolución deroga las Resoluciones 5, 64 y 74 de 1990, el artículo 4o. de la Resolución 36 de 1990, y rige desde la fecha de su publicación.

Dada en Bogotá, D. E., a 30 de enero de 1991

  
RUDOLF HOMMES RODRIGUEZ  
Presidente

  
JOSE ELIAS MFLO ACOSTA  
Secretario