

DECRETO 2928 DE 1982

(octubre 11)

por el cual se adoptan medidas en relación con el ahorro privado y se interviene en las actividades de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda y del Banco Central Hipotecario,

Nota 1: Derogado por el Decreto 721 de 1987, artículo 11, salvo su artículo 16.

Nota 2: Derogado parcialmente por el Decreto 2656 de 1984.

Nota 3: Modificado por el Decreto 1325 de 1983.

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de las facultades que le confiere el numeral 14 del artículo 120 de la Constitución Nacional,

DECRETA:

Artículo 1º. Las Corporaciones de Ahorro y Vivienda podrán otorgar préstamos solamente para los siguientes fines:

- a) Construcción de vivienda, propia o para la venta;
- b) Producción de viviendas prefabricadas;
- c) Proyectos de renovación urbana, incluida la adquisición de los inmuebles necesarios para desarrollarlos;
- d) División de unidades, de vivienda en otras soluciones habitacionales;

- e) Reparación o ampliación de viviendas ya existentes;
- f) Adquisición de viviendas proyectadas, en proceso de construcción o ya concluidas, incluso las prefabricadas y las usadas;
- g) Obras de urbanismo;
- h) Adquisición de lotes que cuenten con servicios de alcantarillado, acueducto y energía eléctrica; ‘
- i) Producción de materiales de construcción no suntuarios o elementos prefabricados para la construcción de viviendas; instalación o ensanche de la capacidad instalada de industrias, productoras de dichos materiales o elementos o de viviendas prefabricadas e investigación o tecnología para vivienda;
- j) Construcción o adquisición de edificaciones distintas de vivienda pero que sean complementarias o tengan relación directa con ella, tales como garajes, parqueaderos, oficinas, locales;
- k) Literal modificado por el Decreto 1325 de 1983, artículo 1º. Construcción o adquisición de otras edificaciones distintas de vivienda, excluidos hoteles e instalaciones para zonas francas.

Texto inicial del literal k).: “Construcción o adquisición de otras edificaciones distintas de vivienda, excluidos hoteles, Instalaciones para zonas francas y bodegas.”.

- l) Literal adicionado por el Decreto 1325 de 1983, artículo 1º. Capital de trabajo para

centrales de acopio de materiales de construcción, su producción o su distribución, pertenecientes a entidades sin ánimo de lucro.

Parágrafo. Los préstamos de que trata el presente artículo podrán concederse a cooperativas, asociaciones o fundaciones dedicadas a la construcción de vivienda o a producir o distribuir materiales básicos para la misma.

Artículo 2º. Modificado por el Decreto 1325 de 1983, artículo 2º. (éste modificado por el Decreto 1288 de 1984, artículo 1º.). El monto total de las nuevas colocaciones de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda estará distribuido en la siguiente forma:

a) No menos del cincuenta por ciento (50%) en préstamos que además de estar destinados a los fines previstos en los literales a), b), c), d), e) y f) del artículo anterior, se refieran a vivienda con valor comercial unitario hasta de 2.800 UPAC, o a los fines indicados en los literales g) y h) del mismo artículo.

Por lo menos, la mitad de dicho porcentaje deberá estar representado en préstamos que se refieran a vivienda con valor comercial hasta de 1.300 UPAC.

b) No menos del veinte por ciento (20%) en préstamos que además de estar destinados a los fines previstos en los literales a), b), c), d), e) y f) del artículo anterior se refieran a vivienda con valor comercial superior a 2.800 UPAC e inferior o igual a 5.000 UPAC.

c) Hasta el quince por ciento (15%) para préstamos que además de estar destinados a los fines previstos en los literales a), b), c), d), e) y f) del artículo anterior se refieran a vivienda con valor comercial unitario superior a 5.000 UPAC, inferior o igual a 10.000 UPAC.

d) Hasta el doce por ciento (12%) para préstamos que además de estar destinados a los

fines previstos en los literales a), b), c), d), e) y f) del artículo anterior se refieran a vivienda con valor comercial superior a 10.000 UPAC o inferior a 15.000 UPAC, o a las edificaciones diferentes a viviendas contempladas en los literales j) y k) del artículo anterior.

e) No menos del tres por ciento (3%) para los fines previstos en los literales i) y l) del artículo anterior.

Parágrafo 1º. Dentro del monto total asignado al literal a), del presente artículo se puede destinar hasta un cinco por ciento (5%) a los fines previstos en los literales g) y h) del artículo anterior.

Parágrafo 2º. El porcentaje de las nuevas colocaciones previsto en el literal a), de este artículo, podrá estar representado en créditos para construcción de vivienda al Instituto de Crédito Territorial o a la Caja de Crédito Agrario Industrial y Minero.

Texto inicial del artículo 2º.: “El monte total de las nuevas colocaciones de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda estará distribuido en la siguiente forma:

a) No menos del cincuenta por ciento (50%) en préstamos que además de estar destinados a los fines previstos en los literales a), b), c), d), e) y f) del artículo anterior, se refieran a vivienda con valor comercial unitario hasta de 2.500 Upacs, o a los fines indicados en los literales g) y h) del mismo artículo.

Por lo menos la mitad de dicho porcentaje deberá estar representada en préstamos que se refieran a vivienda con valor comercial Unitario hasta de 1.000 Upacs.

b) No menos del veinte por ciento (20%) en préstamos que además de estar destinados a los fines previstos en los literales a), b), c), d), e) y f) del artículo anterior se refieran a vivienda

con valor comercial superior a 2.500 Upacs, e inferior o igual a 5.000 Upacs.

c) Hasta el treinta por ciento (30%) para préstamos que, además de estar destinados a los fines previstos en los literales a), b), c), d), e) y f) del artículo anterior, se refieran a vivienda con valor comercial unitario superior a 5.000 Upacs e inferior a 15.000 Upacs, o a las edificaciones diferentes a viviendas contempladas en los literales j) y k), o a los fines previstos en el literal i) del artículo anterior.

Parágrafo 1º. Dentro del monto total asignado al literal a) del presente artículo, se puede destinar hasta un cinco por ciento (5%) de ese monto a los fines previstos en los literales g) y h) del artículo anterior.

Parágrafo 2º. Dentro del monto total asignado al literal c) del presente artículo, se debe destinar no menos del diez por ciento (10%) de ese monto para los fines previstos en el literal i) del artículo anterior.

Parágrafo 3º. El porcentaje de las nuevas colocaciones previsto en el literal a) de este artículo, podrá estar representado en créditos para construcción de vivienda al Instituto de Crédito Territorial o a la Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero.

Parágrafo 4º. Las nuevas colocaciones que se originen en desembolsos de préstamos aprobados con anterioridad a la vigencia de este Decreto, sobre las cuales no se tenga un compromiso contractual, estarán comprendidas por la distribución prevista en el artículo 2º.”.

Artículo 3º. Modificado por el Decreto 1325 de 1983, artículo 3º. Sin perjuicio de la distribución total de las nuevas colocaciones de que trata el artículo segundo de este Decreto, éstas no podrán exceder en el Distrito Especial de Bogotá del cuarenta por ciento

(40%) a partir del 30 de junio de 1984. Se excluyen para el cómputo del cuarenta por ciento (40%) los créditos otorgados para vivienda de valor comercial hasta de 1.300 UPAC.

Texto inicial del artículo 3º.: “Sin perjuicio de la distribución del total de las nuevas colocaciones de que trata el artículo 2º, éstas no podrán exceder del cuarenta por ciento (40%) para el Distrito Especial de Bogotá.”.

Artículo 4º Para los efectos del presente Decreto se entiende por “valor comercial” el señalado por un perito evaluador designado por la respectiva Corporación de Ahorro y Vivienda, o el convenido entre la Corporación y el prestamista y el constructor en la forma prevista en el artículo 15 del presente Decreto caso en el cual no será necesario evaluar cada unidad para efecto de los préstamos individuales.

Cuando 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 prevalecerá sobre el objetado.

Artículo 5º. Modificado por el Decreto 1325 de 1983, artículo 4º. Cuando una Corporación de Ahorro y Vivienda registre, al final de un trimestre calendario, defectos en los porcentajes mínimos de las nuevas colocaciones que debe mantener en préstamos para vivienda de valor comercial hasta de 5.000 UPAC, quedará obligada a suplir tales defectos dentro del primer mes del trimestre siguiente mediante la suscripción de títulos de valor constante del FAVI por una suma equivalente al valor del defecto.

La Corporación podrá liquidar de esta inversión el ciento por ciento (100%) de los desembolsos que efectúe para cubrir el déficit.

Los títulos en que se haga la inversión ordenada por el presente artículo, sólo devengarán la corrección monetaria. Pero cuando se trate de recursos, ya comprometidos con constructores, que aún no se hayan desembolsado devengarán además una interés del cinco por ciento (5%) pagadero sobre la suma liquidada en cada una de las redenciones.

Texto inicial del artículo 5º.: “Cuando una Corporación de Ahorro y Vivienda registre, al final de un trimestre calendario, defectos en los porcentajes mínimos de las nuevas colocaciones que debe mantener en préstamo para vivienda de valor comercial hasta de 50% Upacs, quedará obligada a suplir tales defectos dentro del primer mes del trimestre siguiente mediante la obligación de las sumas respectivas en título de valor constante, sin intereses, emitidos por el Favi. Estos títulos deberán ser redimidos cuando la Corporación demuestre ante la Superintendencia Bancaria que el defecto ha desaparecido, de acuerdo con el procedimiento que señale dicha Superintendencia.”.

Artículo 6º. Los préstamos, que otorguen las Corporaciones de Ahorro y Vivienda para la adquisición de vivienda o de los lotes de terreno con servicios, con reglamentación aprobada, se sujetarán a las siguientes reglas:

a) Literal modificado por el Decreto 1325 de 1983, artículo 5º. Se financiará el ciento por ciento (100%) del valor comercial o del precio de compra de la vivienda, según corresponda, cuando aquél no exceda de 1.300 UPAC.

Texto inicial del literal a): “Se financiará el ciento por ciento (100%) del valor comercial o del precio de compra de la vivienda, según corresponda, cuando aquél no exceda de 1.000 Upacs;”.

b) Para compra de lotes de terreno se financiará hasta el ciento por ciento (100%) del valor o del precio de compra, según corresponda, cuando no exceda de 175 Upacs y hasta el 80%

cuando no exceda de 260 Upacs;

c) Literal modificado por el Decreto 1325 de 1983, artículo 5º. Se financiará hasta el noventa por ciento (90%) del valor comercial o del precio de compra de la vivienda, según corresponda, cuando sea superior a 1.300 UPAC sin exceder de 2.800 UPAC.

Texto inicial del literal c): “Se financiará hasta el noventa por ciento (90%) del valor comercial o del precio de compra de la vivienda, según corresponda, cuando sea superior a 1.000 Upacs sin exceder de 2,500 Upacs;”.

d) Literal modificado por el Decreto 1325 de 1983, artículo 5º. Se financiará hasta el ochenta por ciento (80%) del valor comercial o del precio de compra de la vivienda, según corresponda cuando aquel sea superior a 2.800 UPAC sin exceder de 5.000 UPAC.

Texto inicial del literal d): “Se financiará hasta el ochenta por ciento (80%) del valor comercial o del precio de compra de la vivienda, según corresponda, cuando aquél sea superior a 2.500 Upacs, sin exceder de cinco mil (5.000) Upacs;”.

e) Literal modificado por el Decreto 1325 de 1983, artículo 5º. Se financiará hasta el setenta por ciento (70%) del valor comercial o del precio de compra de la vivienda, según corresponda, cuando sea superior a 5.000 UPAC, sin exceder de 15.000 UPAC.

Texto inicial del literal e): “Se financiará hasta el sesenta por ciento (60%) del valor comercial o del precio de compra de la vivienda, según corresponda, cuando sea superior de 5.000 Upacs, sin exceder de 15.000 Upacs;”.

f) Se financiará hasta el sesenta por ciento (60%) del precio de venta de las edificaciones distintas de vivienda de que tratan los literales j) y k) del artículo 1º.

Parágrafo 1º En los eventos previstos en los literales a) y b) del presente artículo, los solicitantes podrán pedir una financiación inferior a las cuantías en ellos establecidas.

Parágrafo 2º. Salvo en los casos previstos en el parágrafo anterior, las Corporaciones de Ahorro y Vivienda podrán reducir el porcentaje máximo de financiación fijado en el presente artículo, en la proporción en que la respectiva solicitud o sus anexos indiquen que el solicitante o grupo familiar solicitante, están en capacidad de pagar una mayor cuota inicial.

Artículo 7º. Modificado por el Decreto 1325 de 1983, artículo 6º. En ningún caso los préstamos individuales para adquisición, construcción, reparación o ampliación de vivienda podrán exceder del equivalente a 7.000 UPAC.

Texto inicial del artículo 7º.: “En ningún caso los préstamos individuales para adquisición, construcción, reparación o ampliación de vivienda podrán exceder del equivalente a cinco mil doscientos a (5.200) Upacs.”.

Artículo 8º. Los préstamos para la adquisición de inmuebles y construcción de vivienda propia se sujetarán a los siguientes requisitos:

a) El porcentaje máximo de financiación, al igual que la tasa de interés y el plazo se determinarán con base en el valor comercial y la naturaleza del inmueble;

b) Cuando se trate de adquisición de inmuebles, para fijar el valor máximo del préstamo, se aplicará el porcentaje de financiación concedido a la cuantía menor entre el valor comercial y el precio de compra;

c) La cuota mensual de amortización no podrá exceder del cuarenta por ciento (40%) del promedio mensual de los ingresos totales del solicitante o del grupo familiar solicitante.

d) Cuando una Corporación de Ahorro y Vivienda financie a la misma persona o grupo familiar la compra de una vivienda prefabricada, o la construcción de una vivienda sobre un lote también financiado por ella, el porcentaje máximo de financiación, el plazo y la tasa de interés se unificarán en función del valor comercial del lote y la vivienda.

Parágrafo. Modificado por el Decreto 1325 de 1983, artículo 7º. Las Corporaciones de Ahorro y Vivienda podrán exigir a los beneficiarios de préstamos individuales la constitución de seguros de vida, incendio y terremoto a su favor, conforme a la reglamentación expedida al efecto por la Superintendencia Bancaria.

Texto inicial del parágrafo: “Las Corporaciones de Ahorro y Vivienda podrán exigir a los beneficiarios de préstamos individuales la constitución de seguros de vida e incendio a favor de las mismas.”.

Artículo 9º. Inciso 1º modificado por el Decreto 1325 de 1983, artículo 8º. Los solicitantes de un préstamo para adquisición o construcción de vivienda propia, con valor comercial hasta de 2800 UPAC, o para adquisición de lote de terreno con servicios cuyo valor comercial no exceda de 260 UPAC, deberán satisfacer los siguientes requisitos:

Texto inicial del inciso 1º.: “Los solicitantes de un préstamo para adquisición o construcción de vivienda propia, con valor comercial hasta de 2.500 Upacs, o para adquisición de lote de terreno con servicios cuyo valor comercial no exceda de 260 Upacs, deberán satisfacer los siguientes requisitos:”.

a) Que ninguno de los solicitantes sea propietario de vivienda, salvo que el crédito solicitado

esté destinado a la reparación, ampliación o división de una vivienda propia o a la construcción de otra u otras sobre ella;

Este requisito no impide que propietarios de vivienda figuren como aportantes o codeudores no solicitantes de los préstamos a que se refiere el presente artículo;

b) Que ninguno de los solicitantes sea deudor de una Corporación de Ahorro y Vivienda o del Banco Central Hipotecario por crédito concedido para adquisición o construcción de vivienda.

Parágrafo 1º Las Corporaciones de Ahorro y Vivienda deberán acordar con sus prestatarios una cláusula de exigibilidad anticipada para el evento de que se compruebe el incumplimiento de alguno de los requisitos exigidos en este artículo.

Parágrafo 2º. Modificado por el Decreto 1325 de 1983, artículo 8º. En los préstamos individuales para adquisición o construcción de vivienda propia con valor comercial hasta de 2.800 UPAC, también serán causales de exigibilidad anticipada la circunstancia de que el inmueble no fuere ocupado, sin causa justificada, por el solicitante o por alguno de los integrantes del grupo familiar solicitante y el hecho de que el mismo inmueble se destine en su totalidad a uso distinto de vivienda.

Texto inicial del parágrafo 2º.: “En los préstamos individuales para adquisición o construcción de vivienda propia con valor comercial a hasta 2.500 Upacs, también serán causales de exigibilidad anticipada la circunstancia de que el inmueble no fuere ocupado sin causa justificada, por el solicitante o por alguno de los integrantes del grupo familiar solicitante y el hecho de que el mismo inmueble se destine en su totalidad a uso distinto de vivienda.”.

Artículo 10. Modificado por el Decreto 1325 de 1983, artículo 9º. El valor de los nuevos préstamos individuales que otorguen las Corporaciones, de Ahorro y Vivienda para la adquisición de oficinas, locales, consultorios u otras edificaciones no destinadas a vivienda, no podrá exceder del sesenta por ciento (60%) del menor valor entre el valor comercial y el precio estipulado en la respectiva escritura.

Texto inicial del artículo 10.: “El valor de los nuevos préstamos individuales que otorguen las Corporaciones de Ahorro y Vivienda para, la. adquisición de oficinas, locales, consultorios u otras edificaciones no destinadas a vivienda, no podrá exceder del sesenta por ciento (60%) del correspondiente valor comercial ni de cinco mil doscientos (5.200) Upacs por cada unidad.”.

Artículo 11. Modificado por el Decreto 1325 de 1983, artículo 10. Los beneficiarios de créditos para la adquisición o construcción de vivienda propia, que tengan derecho a auxilio de cesantía, podrán destinarlo, total o parcialmente, para abonar sus obligaciones. El patrono correspondiente deberá con base en un acuerdo escrito de pignoración, girar a la respectiva Corporación de Ahorro y Vivienda en el mes de cada año el valor de las cesantías causadas y comprometidas hasta el 31 de diciembre del año inmediatamente anterior, bastando únicamente para ello la certificación escrita de la Corporación sobre el saldo de la obligación vigente.

Texto inicial del artículo 11.: “Los beneficiarios de créditos para adquisición o construcción de vivienda propia, que tengan derecho a auxilio de cesantía, podrán destinarlo, total o parcialmente, a amortizar tales créditos. Los patronos correspondientes deberán, con base en acuerdo escrito de pignoración, girar a las Corporaciones de Ahorro y Vivienda en el mes de enero de cada año el valor de las cesantías causadas y comprometidas hasta el treinta y uno (31) de diciembre del año inmediatamente anterior.”.

Artículo 12. Modificado por el Decreto 1325 de 1983, artículo 11. El valor de los nuevos; préstamos que otorguen las Corporaciones de Ahorro y Vivienda con destino a la construcción de vivienda propia o para la venta, producción de Viviendas prefabricadas, proyectos de renovación urbana, división de unidades de vivienda en otras soluciones habitacionales, construcción de edificaciones distintas de vivienda o construcción de conjuntos mixtos, tendrá los siguientes límites:

1º Hasta el ciento por ciento (100%) del costo de las unidades de vivienda proyectadas cuyo precio de venta programado no sea superior a cinco mil (5.000) UPAC.

2º Hasta el ochenta por ciento (80%) del costo de las unidades de vivienda proyectadas cuyo precio de venta programado sea superior a cinco mil (5.000) UPAC pero sin exceder de quince mil (15.000) UPAC. En ningún caso podrá otorgarse financiación que exceda de siete mil (7.000) UPAC

3º Hasta el sesenta por ciento (60%) del costo de oficinas locales, consultorios y demás edificaciones distintas de vivienda, de que tratan los literales j) y k) del artículo primero de este Decreto.

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

Parágrafo 2º. Los créditos otorgados para desarrollar proyectos de construcción de vivienda hasta de cinco mil (5.000) U.PAC, 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. Entiéndase 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 este decreto según las características de cada tipo de construcción.

Texto inicial del artículo 12.: “El valor de los nuevos préstamos que otorguen las Corporaciones de Ahorro y Vivienda con destino a la construcción de vivienda para la venta, producción de viviendas prefabricadas, proyectos de renovación urbana, división de unidades de vivienda en otras soluciones habitacionales, construcción de edificaciones distintas de vivienda o construcción de conjuntos mixtos, tendrán los siguientes límites:

1º. Hasta el noventa por ciento (90%) del costo de las unidades proyectadas de vivienda con precio de venta programado hasta de 1.000 Upacs.

2º. Hasta el ochenta por ciento (80%) del costo de las unidades proyectadas de vivienda con precio de venta programado superior a 1.000 Upacs y no mayor de 2.500 Upacs.

3º. Hasta el setenta por ciento (70%) del costo de las unidades de vivienda proyectadas cuyo precio de venta programado sea superior a dos mil quinientos (2.500) Upacs, pero sin exceder de cinco mil (5.000) Upacs.

4º. Hasta el setenta por ciento (70%) del costo de las unidades de vivienda proyectadas cuyo precio de venta programado sea superior a cinco mil (5.000) Upacs, pero sin exceder de quince mil (15.000) Upacs. En ningún caso podrá otorgarse financiación que exceda de cinco mil doscientos (5.200) Upacs por cada unidad.

5º. Hasta el cincuenta por ciento (50%) del costo de oficinas, locales, consultorios y demás edificaciones distintas de vivienda de que tratan los literales j) y k) del artículo 1º y en el entendido de que en ningún caso podrá otorgarse financiación que exceda a 5.200, Upacs para cada una de estas unidades.

Parágrafo 1º. Para efectos de este artículo, en el costo de construcción podrán incluirse los costos de urbanización, pero no los financieros ni el valor del terreno, sin perjuicio de la excepción relativa a programas de renovación urbana establecida en el artículo 1º, 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 1.000 Upacs con precio de venta programada, adelantados por cooperativas, asociaciones o fundaciones mediante el sistema de auto construcción, podrán hacerse extensivos total o parcialmente a la adquisición de terrenos.

Parágrafo 3º. Entiéndese por “conjunto mixtos” los integrados simultáneamente por unidades habitacionales u oficinas, locales, consultorios y demás edificaciones destinadas a familias de distintos niveles socioeconómicos.”.

Artículo 13. 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 ciento por ciento (100%) cuando el precio de venta programado de los lotes resultantes no exceda de ciento setenta y cinco (175) Upacs, y el ochenta por ciento (80%) cuando sea mayor de ciento setenta y cinco (175) y menor de doscientos sesenta (260) Upacs.

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 doscientos sesenta (260) Upacs.

Artículo 14. Modificado por el Decreto 1325 de 1983, artículo 12. Las Corporaciones de Ahorro y Vivienda deberán estipular los siguientes plazos e intereses en los préstamos de que trata el artículo primero del presente decreto:

1º En los que otorguen para los fines previstos en los literales a), b), c, d), e) y g), el plazo será igual al estimado inicialmente para la construcción o prefabricación, más seis (6) meses, si los inmuebles están total o parcialmente destinados a la venta y la tasa efectiva de interés será del nueve y medio por ciento (9.5%) anual.

2º En los que otorguen para adquisición de vivienda, el plazo máximo será de quince (15) años y las tasas efectivas de interés dependerán del valor comercial que conste en el efectuado por la Corporación, así:

a) Seis por ciento (6%) anual, respecto de vivienda hasta de 1.300 UPAC.

b) Siete y medio por ciento (7.5%) anual, respecto de vivienda con valor comercial superior a 1.300 UPAC y no mayor de 5.000 UPAC.

c) Ocho por ciento (8%) anual, respecto de vivienda con valor comercial superior a 5.000 UPAC y no mayor de 10.000 UPAC.

d) Once por ciento (11%) anual, respecto de vivienda con valor comercial superior a 10.000 UPAC y no mayor de 15 000 UPAC.

3º En los que otorguen exclusivamente para la construcción, reparación o ampliación de vivienda propia o la construcción de otra u otras sobre ella, el plazo será igual al programado para las obras y hasta 15 años más, y la tasa efectiva de interés la correspondiente a la fijada en el ordinal anterior, de acuerdo con el valor comercial estimado del inmueble al término de las obras.

4º En aquellos que otorguen para la adquisición de lotes con servicios, el plazo no podrá exceder de ocho (8) años y la tasa efectiva de interés será del siete y medio por ciento (7.5%) anual.

5º En los que otorguen para los fines previstos en el literal i), el plazo no podrá exceder de quince (15) años y la tasa efectiva de interés será de once por ciento (11%) anual.

6º En los que otorguen para los fines previstos en los literales j) y k), la tasa efectiva de interés será del once por ciento (11%) anual y el plazo será igual al estimado para la construcción, más seis (6) meses, si los inmuebles están total o parcialmente destinados a la venta.

En los otorgados a quienes conserven o adquieran dichas edificaciones, la tasa efectiva de interés también será del once por ciento (11%) anual y el plazo máximo será de ocho (8) años.

7º En los que otorguen para los fines previstos en el literal l), la tasa efectiva de interés será hasta del once por ciento (11%) anual y el plazo máximo hasta de dos (2) años.

Parágrafo 1º. Para los efectos de este artículo sobre la cartera de las Corporaciones, éstas ajustarán las tasas de interés de sus créditos vigentes de acuerdo con el valor en UPAC de cada proyecto en el momento en que fue efectuado el desembolso del crédito. Este ajuste

no podrá aplicarse a las cuotas ni a intereses ya causados.

Parágrafo 2º. Las tasas de interés fijadas en este artículo se liquidarán sobre valores expresados en unidades de poder adquisitivo constante.

Parágrafo 3º. Cuando se trate de préstamos individuales, para la adquisición de inmuebles previamente financiados por las Corporaciones de Ahorro y Vivienda, éstas sólo podrán cobrar intereses a los beneficiarios de los mismos, a partir de la fecha en que se abone el valor correspondiente al crédito o créditos preexistentes.

Texto inicial del artículo 14.: “Las Corporaciones de Ahorro y Vivienda deberán estipular los siguientes plazos e intereses en los préstamos de que trata el artículo 1º del presente Decreto.

1º. En los que otorguen para los fines previstos en los literales a), b), c), d), e) y g), el plazo será igual al estimado, inicialmente para la construcción o prefabricación, más seis (6) meses, si los inmuebles están total o parcialmente destinados a la venta y la tasa efectiva de interés será del nueve y medio por ciento (9 1/2%) anual.

2º. En los que otorguen para adquisición de vivienda, el plazo máximo será de quince (15) años y las tasas efectivas de interés dependerán del valor comercial en la época de la solicitud, así:

a) Seis por ciento (6%) anual, respecto de vivienda hasta de 1.000 Upacs;

b) Siete y medio por ciento (7 1/2%) anual, respecto de vivienda con valor comercial superior a 1.000 Upacs y no mayor de 5.000 Upacs;

c) Nueve y medio por ciento (9 1/2%) anual, respecto de vivienda con valor comercial superior a 5.000 Upacs y no mayor de 15.000 Upacs. ,

3º. En los que otorguen exclusivamente para la construcción, reparación o ampliación de vivienda propia o la construcción de otra u otras sobre ella, el plazo será igual al programado para las obras y hasta quince (15) años más, y la tasa efectiva de interés la correspondiente a la fijada en el ordinal anterior, de acuerdo con el valor comercial estimado del inmueble al término de las obras.

4º. En los que otorguen para la adquisición de lotes con servicios, el plazo no podrá exceder de ocho (8) años y la tasa efectiva de interés será del siete y medio por ciento (7 1/2%) anual.

5º. En los que otorguen para los fines previstos en el literal i), el plazo no podrá exceder de cinco (5) años y la tasa efectiva de interés será del nueve y medio por ciento (9 1/2%) anual.

6º. En los que otorguen para los fines previstos en los literales j) y k) la tasa, efectiva de interés será del nueve y medio por cierto (9 1/2%) anual y el plazo será igual al estimado inicialmente para la construcción, más seis (6) meses, si los inmuebles están total o parcialmente destinados a la venta. En los otorgados a quienes conserven o adquieran dichas edificaciones, la tasa efectiva de interés también será del nueve y medio por ciento (9 1/2%) anual y el plazo máximo será de ocho (8) años.

Parágrafo. Las tasas de interés fijadas en este artículo se liquidarán sobre valores expresados en unidades de poder adquisitivo constante.”.

Artículo 15. Modificado por el Decreto 1325 de 1983, artículo 13. Las Corporaciones de

Ahorro y Vivienda acordarán con los solicitantes de créditos para la construcción de vivienda con precio de venta programado hasta de dos mil ochocientos (2.800) UPAC 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 y las fórmulas para su eventual reajuste, mediante la celebración de un contrato que debe ser elaborado siguiendo los criterios básicos que para tal efecto determine la Superintendencia Bancaria de acuerdo con los lineamientos generales del que utiliza el Banco Central Hipotecario.

Si la Corporación comprobare que un constructor o urbanizador ha prometido vender o ha vendido alguna de las unidades de vivienda, o lotes por un valor superior al acordado, podrá abstenerse de financiar en lo sucesivo a los compradores del plan correspondiente, con excepción de aquellos que ya hayan formulado solicitud de préstamo. Además, comunicará el hecho a la Superintendencia Bancaria para que ésta considere si procede la cancelación del registro que dispone el artículo tercero del Decreto 2610 de 1979, y podrá exigir anticipadamente el pago de la totalidad de las sumas debidas por el constructor o urbanizador.

La Corporación de Ahorro y Vivienda que incumpla con alguno de los desembolsos acordados con los constructores o urbanizadores, a que se refiere el presente artículo, será responsable de los perjuicios causados a los mismos por tal incumplimiento. La Superintendencia Bancaria, a solicitud del constructor o urbanizador, constatará si el incumplimiento se debió a falla imputable a la Corporación; en tal caso la Corporación les reconocerá los perjuicios causados, aplicando el procedimiento que se haya estipulado en la cláusula de compromiso que obligatoriamente debe incluirse en el contrato de que trata este artículo.

Texto inicial del artículo 15.: “Las Corporaciones de Ahorro y Vivienda acordarán con los solicitantes de créditos para la construcción de vivienda con precio de venta programado hasta de 2.500 Upacs 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 y las fórmulas para su eventual reajuste, mediante la celebración de un contrato que debe ser elaborado siguiendo los criterios básicos que para tal efecto utilice el Banco Central Hipotecario y luego aprobado por la Superintendencia Bancaria.

Si la Corporación comprobare que un constructor o urbanizador ha prometido vender o ha vendido alguna o algunas de las unidades de vivienda o lotes por un valor superior al acordado, podrá abstenerse de financiar en lo sucesivo a los compradores del plan correspondiente, con excepción de aquellos que ya hayan formulado solicitud de préstamo. Además, comunicará el hecho a la Superintendencia Bancaria para que ésta considere si procede la cancelación del registro que dispone el artículo 3º del Decreto 2610 de 1979, y podrá exigir anticipadamente el pago de la totalidad de las sumas debidas por el constructor o urbanizador.

La Corporación de Ahorro y Vivienda que incumpla con la entrega de los desembolsos acordados con alguno de los constructores o urbanizadores a que se refiere el presente artículo, perderá el derecho a percibir intereses mientras persista su incumplimiento en relación con el crédito correspondiente, salvo los casos de fuerza mayor a juicio de la Superintendencia Bancaria.”.

Artículo 16. Para facilitar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en los literales a), b) y c) del artículo 2º del presente Decreto, las Corporaciones de Ahorro y Vivienda podrán invertir transitoriamente sus excedentes de liquidez en compra de cartera a otras

Corporaciones de la misma naturaleza. A la Corporación adquiriente se le tendrá en cuenta dicha compra para efectos de los porcentajes de distribución de las colocaciones.

Parágrafo. Derogado por el Decreto 2656 de 1984, artículo 1º. Para efectos de lo dispuesto en el Decreto 2510 de 1980, los ingresos por venta de cartera encajarán en el porcentaje señalado para los certificados de valor constante de mayor duración.

Artículo 17. Modificado por el Decreto 1325 de 1983, artículo 14. Las Corporaciones estarán obligadas a financiar la compra de todas las unidades de vivienda con valor comercial hasta de dos mil ochocientos (2.800) UPAC cuya construcción haya financiado previamente y la de lotes de valor comercial que no exceda de doscientos sesenta (260) UPAC por unidad y cuyas obras de urbanismo también hayan sido financiadas por las Corporaciones.

Parágrafo. Los créditos otorgados a Cooperativas, Asociaciones y Fundaciones, para la construcción de viviendas, podrán convertirse en créditos de amortización gradual a cargo de las mismas entidades, en las condiciones de plazo e interés que les correspondan según el valor comercial de cada una de las viviendas.

Texto inicial del artículo 17.: “Salvo el caso previsto en el inciso segundo del artículo 15, las Corporaciones estarán obligadas a financiar la compra de todas las unidades de vivienda con valor comercial hasta de 2.500 UPAC; cuya construcción haya financiado previamente y de lotes cuyo valor comercial no exceda de 260 UPAC por unidad.

Parágrafo. Cuando se trate de préstamos individuales para la adquisición de inmuebles previamente financiados por las Corporaciones de Ahorro y Vivienda, éstas solo podrán cobrar intereses a los beneficiarios de los mismos, a partir de la fecha en que se abone el valor correspondiente al crédito o créditos preexistentes.”.

Artículo 18. Modificado por el Decreto 1325 de 1983, artículo 15. Los intereses de los préstamos a constructores o fabricantes de viviendas y urbanizadores, no se cobrarán por períodos superiores a trimestres anticipados.

El capital de los préstamos de que trata el literal i), del artículo primero del presente decreto, destinados a la instalación de empresas nuevas, se comenzará a amortizar al cabo del período de montaje que no podrá ser superior al veinte por ciento (20%) del plazo total concedido, lapso durante el cual sólo se cobrarán intereses por períodos no superiores a trimestres anticipados.

En los préstamos individuales, los intereses se cobrarán por mensualidades vencidas.

Texto inicial del artículo 18.: “Los intereses de los préstamos a constructores fabricantes de viviendas y urbanizadores, no se cobrarán por períodos superiores a trimestres anticipados.

El capital de los préstamos de que trata el ordinal j) del artículo 1º del presente Decreto, destinados a la instalación de empresas nuevas, se comenzarán a amortizar al cabo del primer año de desembolsado, plazo durante el cual solo se cobrarán intereses por períodos no superiores a trimestres anticipados.

En los préstamos individuales, los intereses se cobrarán por mensualidades vencidas.”.

Artículo 19. Modificado por el Decreto 1325 de 1983, artículo 16. Las Corporaciones de Ahorro y Vivienda podrán cobrar intereses sobre las cuotas en mora expresadas en unidades de poder adquisitivo constante, hasta por un cincuenta por ciento (50%) adicional a los intereses ordinarios previstos en este decreto para las distintas clases de préstamos a compradores.

Cuando no se trate de obligación 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 cincuenta por ciento (50%) a los ordinarios y se liquidarán sobre la totalidad del capital insoluto, expresado en unidades de poder adquisitivo constante, 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 insubsistencia del plazo faltante. En este último evento, los intereses de mora se liquidarán en la forma prevista en el inciso 1º del presente artículo.

Cuando un deudor presente más de treinta (30) días calendario de mora en el cumplimiento de su obligación, la Corporación podrá adicionar a los intereses de mora establecidos en este artículo, unos honorarios por el cobro extrajudicial hasta de un cinco por ciento (5%) del valor que se recaude.

La mora no dará lugar al cobro de ninguna suma distinta de las aquí previstas, salvo los gastos de cobro judicial de la obligación, debidamente justificados, sin perjuicio del derecho a obtener el pago de saldos en descubierto, por primas de seguros u otros gastos que legalmente estén a cargo del deudor, pero que hayan sido atendidos por la Corporación acreedora.

Texto inicial del artículo 19.: “Las Corporaciones de Ahorro y Vivienda podrán cobrar intereses sobre las cuotas en mora, expresadas en unidades de poder adquisitivo constante, hasta por un cincuenta por ciento (50%) adicional a los intereses ordinarios previstos en este Decreto para las distintas clases de préstamos a compradores.

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 cincuenta por ciento (50%) a los ordinarios y se liquidarán sobre la totalidad del capital insoluto, expresado en unidades de poder adquisitivo constante, 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 insubsistencia del plazo faltante. En este último evento, los intereses de mora se liquidarán en la forma prevista en el inciso 1º del presente artículo.

La mora no dará lugar al cobro de ninguna suma distinta de la aquí prevista, salvo los gastos de cobro extrajudicial o judicial de la obligación, debidamente justificados, sin perjuicio del derecho a obtener el pago de saldos en descubierto por primas de seguros u otros gastos que legalmente estén a cargo del deudor pero hayan sido atendidos por la Corporación acreedora.”.

Artículo 20. Modificado por el Decreto 1325 de 1983, artículo 17. Cuando se trate de préstamos destinados a financiar la construcción o la adquisición de vivienda con valor comercial hasta de 2.800 UPAC 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, en sustitución o como complemento de la garantía hipotecaria, cualesquiera otras garantías que consideren satisfactorias, tales como prenda sobre títulos valores, libranzas, pignoraciones del auxilio de cesantías y sus intereses, finanzas o avales de personas naturales o jurídicas.

La aceptación de otras garantías podrá comprender la totalidad del plazo o parte del mismo y, en el segundo caso, condicionarse tanto al compromiso por parte del prestatario de adelantar las gestiones necesarias para adquirir el derecho pleno de dominio sobre el inmueble o para sanear su titulación, como a la firma de una promesa de constitución de hipoteca.

Texto inicial del artículo 20.: “Cuando se trate de préstamos destinados a financiar la construcción o la adquisición de vivienda con valor comercial hasta de 2.500 UPAC 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, en sustitución o como complemento de la garantía hipotecaria, cualesquiera otras garantías que consideren satisfactorias, tales como prenda sobre títulos valores, libranzas, pignoraciones del auxilio de cesantías y sus intereses, fianzas o avales de personas naturales o jurídicas.

La aceptación de otras garantías podrá comprender la totalidad del plazo o parte del mismo y, en el segundo caso, condicionarse tanto al compromiso por parte del prestatario de adelantar las gestiones necesarias para adquirir el derecho pleno de dominio sobre el inmueble o para sanear su titulación, como a la firma de una promesa de constitución de hipoteca.”.

Artículo 21. Modificado por el Decreto 1325 de 1983, artículo 18. Los préstamos que otorguen las Corporaciones de Ahorro y Vivienda, para la prefabricación de viviendas y para los fines provistos en los literales i) y l) del artículo primero del presente decreto, se respaldarán siempre con garantía real.

Texto inicial del artículo 21.: “Los préstamos que otorguen las Corporaciones de Ahorro y Vivienda para la prefabricación de viviendas y para los fines previstos en el literal i) del artículo 1º del presente Decreto, se respaldarán siempre con garantía real.”.

Artículo 22. Modificado por el Decreto 1325 de 1983, artículo 19. Las Corporaciones de Ahorro y Vivienda, con previa autorización de la Superintendencia Bancaria y el cumplimiento de los requisitos exigidos al efecto por la ley a los establecimientos de crédito, podrán crear secciones fiduciarias, con el objeto exclusivo de manejar la cartera y asegurar el pago de los créditos por ellas concedidos.

Texto inicial del artículo 22.: “Las Corporaciones de Ahorro y Vivienda, con autorización de la Superintendencia Bancaria y previo el cumplimiento de los requisitos exigidos al efecto por la ley a los establecimientos de crédito, podrán crear secciones fiduciarias, con el objeto exclusivo de asegurar el pago de créditos por ellas concedidos y que se encuentren en mora.”.

Artículo 23. Modificado por el Decreto 1325 de 1983, artículo 20. La relación entre el capital pagado y reservas y el total del pasivo máximo para con el público de cada Corporación, ambos saneados, no podrá exceder de 1 a 30.

Parágrafo. Al final de cada mes la Superintendencia Bancaria verificará el cumplimiento de esta disposición y sancionará con una multa del tres por ciento (3% ) sobre el defecto patrimonial necesario para que la relación se cumpla.

Texto inicial del artículo 23.: “La relación entre capital pagado y reservas y el total del pasivo, máximo para con el público de cada Corporación, ambos saneados, se establecerá en 1 a 30.

Parágrafo. Al fin de cada trimestre calendario la Superintendencia Bancaria verificará el cumplimiento de esta disposición y sancionará con una multa de tres por ciento (3%) sobre el valor de exceso de pasivos para con el público.”.

Artículo 24. La Superintendencia Bancaria ejercerá, al vencimiento de cada trimestre calendario, el control sobre el cumplimiento de las obligaciones impuestas en el presente Decreto a las Corporaciones de Ahorro y Vivienda.

Artículo 25. Los excesos que presenten las Corporaciones de Ahorre y Vivienda en el

porcentaje de que trata el artículo 3º de este Decreto, serán sancionados por el Superintendente Bancario con multas de dos y medio por ciento (2 1/2%) mensual, sobre el valor del exceso.

Las Corporaciones de Ahorro y Vivienda que presenten defectos en la inversión supletoria de que trata el artículo 5º de este Decreto, serán sancionadas por el Superintendente Bancario con multa del dos y medio por ciento (2 1/2%) mensual sobre el valor de los respectivos defectos.

Artículo 26. La violación de los límites establecidos en los artículos 6º, 7º y 10 del presente Decreto será sancionada por el Superintendente Bancario con multas hasta de un cincuenta por ciento (50%) del valor del exceso.

Artículo 27. A partir de la vigencia de este Decreto, cuando una Corporación de ahorro y Vivienda otorgare créditos en exceso del límite fijado por el Superintendente Bancario con multas hasta de un cincuenta por ciento (50%) del valor del exceso.

Artículo 27. A partir de la vigencia de este Decreto, cuando una Corporación de Ahorro y Vivienda otorgare créditos en exceso del límite fijado en el artículo 14 del Decreto 664 de 1979, será sancionado por el Superintendente Bancario con multa hasta por el valor del respectivo exceso.

Parágrafo. El Superintendente Bancario determinará si los prestatarios se encuentran incursos dentro de los supuestos previstos por los literales a), b) o c) del artículo 14 del Decreto 664 de 1979.

Artículo 28. Para la imposición de las sanciones previstas en los artículos anteriores, el Superintendente Bancario deberá solicitar previamente explicaciones y procederá mediante

resolución motivada, contra la cual podrán interponerse los recursos de ley.

Artículo 29. Modificado por el Decreto 1325 de 1983, artículo 21. El primer control sobre las obligaciones que establece el presente decreto, comprenderá el lapso transcurrido entre su fecha inicial de vigencia y el 30 de junio de 1983.

Sin embargo, el primer control de las obligaciones impuestas a las Corporaciones de Ahorro y Viviendo, en el artículo segundo del presente decreto comprenderá el lapso transcurrido entre su fecha inicial de vigencia y el 30 de junio de 1984.

Texto inicial del artículo 29.: “El primer control sobre las obligaciones que establece el presente Decreto, comprenderá el lapso, transcurrido entre su fecha inicial de vigencia y el 31 de diciembre de 1982.

Sin embargo, el primer control de las obligaciones impuestas a las Corporaciones de Ahorro y Vivienda en el artículo 2º del presente Decreto comprenderá el lapso transcurrido entre la fecha inicial de vigencia del mismo y el 30 de junio de 1983.”.

Artículo 30. Las normas del presente Decreto son aplicables a la Sección de Ahorro y Vivienda del Banco Central Hipotecario.

Artículo 31. Modificado por el Decreto 1325 de 1983, artículo 22. Los porcentajes en la distribución de la cartera, señalados en este Decreto, tendrán aplicación para los créditos que se aprueben con posterioridad a su vigencia.

Texto inicial del artículo 31.: “El presente Decreto no regula las situaciones relacionadas con colocaciones realizadas por las Corporaciones de Ahorro y Vivienda ni con sus efectos, al amparo de las disposiciones anteriormente vigentes. Dichos actos continuarán rigiéndose

por las referidas normas.

Las normas de este Decreto restrictivas de la cuantía de los préstamos en función de su destino o del valor comercial de los inmuebles, no se aplicarán a los ya aprobados sobre los cuales, ya exista un compromiso contractual, ni a las novaciones de créditos de constructor concedidos dentro del régimen anterior. Las sumas así desembolsadas no se tendrán en cuenta para los efectos del artículo 2º de este Decreto.

Parágrafo. Para los efectos de este artículo, las Corporaciones de Ahorro y Vivienda deberán enviar a la Superintendencia Bancaria una relación de los créditos aprobados y aun no desembolsados totalmente o en proceso de novación a la fecha de expedición de este Decreto.”.

Artículo 32. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Comuníquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. E., a 11 de octubre de 1982.

BELISARIO BETANCUR

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

Edgar Gutiérrez Castro.

El Ministro de Desarrollo Económico,

Roberto Gerlein Echeverría.