

DECRETO 839 DE 1989

(abril 25)

por el cual se reglamenta la Ley 9ª de 1989 y se dictan disposiciones sobre la financiación de vivienda de interés social.

El Presidente de la República de Colombia, en uso de sus facultades constitucionales, en especial de las que le confieren los numerales 3º y 14 del artículo 120 de la [Constitución Política](#),

DECRETA:

Artículo 1º Para los efectos de los artículos 44 y 59 de la Ley 9ª de 1989, los créditos de largo plazo que se otorguen para la adquisición de vivienda de interés social tendrán las siguientes características:

- a) El plazo será convenido libremente entre las partes, sin que pueda ser superior a 20 años.
- b) La tasa de interés mensual, equivalente a la tasa de interés a que hace referencia el artículo 44 de la Ley 9ª de 1989, será igual a un doceavo de la variación en el salario mínimo legal fijado por el Gobierno Nacional ocurrida en los doce meses anteriores a la fecha de su aplicación.
- c) Los sistemas de pago gradual en estos créditos deberán diseñarse de tal manera que el flujo de pagos mensuales por capital e intereses de los préstamos, descontados por la tasa mensual de interés definida en el literal b) de este artículo, más el valor actual del saldo del préstamo, descontado en la misma forma, sea igual o menor en todo momento al valor original del crédito.
- d) Los pagos por concepto del capital de estos préstamos no podrán aumentar anualmente en un porcentaje superior al 50% de la variación efectiva en el salario mínimo legal fijado por el Gobierno Nacional ocurrida durante los últimos doce meses.
- e) Los pagos mensuales de los préstamos de que trata este artículo serán fijos mientras no se presenten variaciones en el salario mínimo legal.

Parágrafo. Cuando se trate de créditos que otorguen instituciones financieras, los sistemas

de pago gradual que se diseñen conforme a lo dispuesto en el presente artículo deberán ser aprobados previamente por la Superintendencia Bancaria; cuando se trate de préstamos que otorguen entidades públicas no sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia Bancaria el sistema de pago gradual deberá ser aprobado por el Ministerio de Desarrollo Económico.

Artículo 2° Las corporaciones de ahorro y vivienda y el Banco Central Hipotecario podrán conceder préstamos dentro del sistema de valor constante a los constructores de proyectos de vivienda de interés social, siempre que se garantice que el adquirente final de la vivienda no se subrogará en la deuda de valor constante, sino que los créditos respectivos se ajustarán a las normas contenidas en el artículo anterior.

Artículo 3° El presente Decreto rige desde la fecha de su publicación.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. E., a 25 de abril de 1989.

VIRGILIO BARCO

El Ministro de Desarrollo Económico,

CARLOS ARTURO MARULANDA RAMIREZ.

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

LUIS FERNANDO ALARCON MANTILLA.