

DECRETO 163 DE 1990

(enero 17)

POR EL CUAL SE INTERVIENE LA ACTIVIDAD DE LAS CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA Y EL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO, EN RELACION CON EL CREDITO DESTINADO A LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.

Nota 1: Modificado parcialmente por el Decreto 1589 de 1990.

Nota 2: Modificado por el Decreto 413 de 1990.

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de sus facultades constitucionales, en especial de las que le confiere el ordinal 14 del artículo 120 de la [Constitución Política](#),

DECRETA:

CAPITULO I

Artículo 1º Los créditos de las corporaciones de ahorro y vivienda para financiar la adquisición de vivienda de interés social, definida por la Ley 9ª de 1989, no podrán estipularse en Unidades de Poder Adquisitivo Constante-UPAC-.

Artículo 2º Los beneficiarios de los créditos para adquisición de vivienda de interés social que otorguen las corporaciones de ahorro y vivienda gozarán de condiciones de pago de sus obligaciones tales que la amortización del crédito sea, en términos reales, menos acelerada que la resultante de aplicar los sistemas tradicionales de financiación, donde los intereses se cobran sobre saldos y se pagan plenamente una vez transcurrido el período de casación de los mismos.

Artículo 3º Para los efectos del artículo anterior, las corporaciones de ahorro y vivienda deberán utilizar un sistema de pago gradual de los créditos que, además de contemplar un período de gracia amplio y cuotas de capital crecientes durante los últimos años del crédito, difiera parcialmente la exigibilidad de los intereses para su cancelación posterior junto con los pagos de capital, mediante la capitalización de los mismos. Este sistema deberá contemplar, además, las siguientes condiciones:

- a) El plazo máximo será de 20 años;
- b) La tasa de interés mensual máxima será equivalente a la tasa de interés a que hace referencia el artículo 44 de la Ley 9ª de 1989, esto es, 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 pagos por concepto de capital de estos créditos 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 doce últimos meses;
- d) Derogado por el Decreto 413 de 1990, artículo 8º. Los pagos mensuales por concepto de capital e intereses serán fijos mientras no se presenten variaciones en el salario mínimo legal.

Artículo 4º Para efectos de lo dispuesto en los artículos anteriores, las corporaciones de ahorro y vivienda podrán utilizar cualquier sistema de pago aprobado por la Superintendencia Bancaria, conforme al parágrafo del artículo 1º del Decreto 839 de 1989.

Artículo 5º No obstante lo previsto en los artículos anteriores, las corporaciones de ahorro y vivienda podrán otorgar créditos por el sistema de capitalización de intereses para financiar la construcción o adquisición de vivienda de interés social, redescontables en el Banco Central Hipotecario en desarrollo del artículo 119 de la Ley 9ª de 1989, con sujeción a las condiciones que fije para el efecto la Junta Monetaria.

CAPITULO II

Artículo 6º Autorízase al Banco Central Hipotecario para emitir “Bonos de Vivienda de Interés Social”, para efectos de las inversiones que realicen en dichos títulos las corporaciones de ahorro y vivienda, las compañías de seguros de vida y las sociedades de capitalización.

Artículo 7º Las características de los Bonos de Vivienda de Interés Social de que trata el artículo anterior serán las siguientes:

- a) Estarán denominados en moneda legal;
- b) Tendrán un plazo de diez (10) años;
- c) Modificado por el Decreto 413 de 1990, artículo 7º. Su tasa de interés anual será variable y equivalente a la variación anual de la Unidad de Poder Adquisitivo Constante, UPAC, vigente en el mes en que se inicie el respectivo período de liquidación de intereses, disminuida en dos puntos porcentuales. El resultado de esta operación se convertirá en términos efectivos para su pago por semestres vencidos.

Texto inicial del literal 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 casación de intereses, disminuida en dos puntos porcentuales. El resultado de esta operación se convertirá en términos efectivos para su pago por semestres vencidos;”.

- 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) Podrán redimirse antes de su vencimiento cuando, a elección de la corporación de ahorro y vivienda, se acepte en pago de su valor cartera representativa de créditos otorgados por el Banco Central Hipotecario para financiar la adquisición o construcción de vivienda de interés social con los recursos captados a través de estos bonos. Así mismo, podrán redimirse anticipadamente cuando, previa certificación de la Superintendencia Bancaria, la respectiva corporación haya incrementado en el mes inmediatamente anterior su volumen de crédito para vivienda de interés social, y hasta por un monto equivalente al valor del incremento; lo anterior siempre que en el momento de la redención el Banco Central Hipotecario disponga de inversiones en los títulos del Fondo de Ahorro y Vivienda-FAVI-de que trata el artículo siguiente, por un monto igual o superior al valor total de los bonos que se pretendan redimir anticipadamente;

f) Serán negociables únicamente entre las entidades que pueden invertir en estos bonos.

Parágrafo. El Banco Central Hipotecario señalará las demás condiciones y características de estos títulos.

Artículo 8º Los recursos que capte el Banco Central Hipotecario a través de la colocación de Bonos de Vivienda de Interés Social deberán mantenerse por dicha entidad en una cuenta especial. Estos recursos, al igual que las demás disponibilidades de dicha cuenta especial, sólo podrán destinarse a los siguientes fines:

- a) Financiar la construcción o adquisición de vivienda de interés social;
- b) Redescotar, en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 119 de la Ley 9ª de 1989, créditos con capitalización de intereses otorgados por las corporaciones de ahorro y vivienda para financiar la construcción o adquisición de vivienda de interés social, con sujeción a las condiciones y términos que señale la Junta Monetaria;
- c) Efectuar inversiones en títulos del Fondo de Ahorro y Vivienda-FAVI-, con las siguientes características:

-Estarán denominados en moneda legal.

-Tendrán un plazo de seis (6) meses.

-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, disminuida en dos puntos porcentuales. El resultado de esta operación se convertirá en términos efectivos para su pago por semestres vencidos.

-Se amortizarán al final del plazo, o en forma anticipada, en cuyo caso los intereses se liquidarán en forma proporcional al tiempo de tenencia.

Parágrafo. Únicamente las corporaciones de ahorro y vivienda que posean inversiones en Bonos de Vivienda de Interés Social podrán acceder al redescuento de créditos de que trata el literal b) de este artículo.

Artículo 9º El Banco Central Hipotecario podrá emitir los Bonos de Vivienda de Interés Social en las cuantías necesarias para permitir el mantenimiento de las inversiones que las

corporaciones de ahorro y vivienda, las compañías de seguros de vida y las sociedades de capitalización realicen en los mismos.

Artículo 10. Los préstamos que otorgue el Banco Central Hipotecario en desarrollo del literal a) del artículo 8o de este Decreto no se computarán para el cumplimiento del volumen mínimo de crédito que dicha entidad debe destinar a la financiación de vivienda de interés social, de conformidad con lo previsto en la Ley 9ª de 1989 y normas concordantes.

CAPITULO III

Artículo 11. Modificado en lo pertinente por el Decreto 1589 de 1990, artículo 5º. La inversión obligatoria que deben mantener las compañías de seguros de vida y las sociedades de capitalización sobre los incrementos en sus reservas técnicas y matemáticas deberá estar representada de la siguiente forma:

- a) En “Bonos Forestales”, de que trata el artículo 5º del Decreto 1533 de 1978, dos por ciento (2%);
- b) En Bonos de Vivienda Popular emitidos por el Instituto de Crédito Territorial, hasta un monto equivalente al requerido de inversiones de la respectiva entidad en dichos títulos a 31 de diciembre de 1989, adicionado en forma acumulativa en un 4.88% trimestral, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 14;
- c) El saldo, a elección de la respectiva entidad, en Bonos de Vivienda de Interés Social emitidos por el Banco Central Hipotecario o en Bonos de Vivienda emitidos por las corporaciones de ahorro y vivienda autorizadas para el efecto.

Artículo 12. La inversión obligatoria que deben mantener las corporaciones de ahorro y vivienda, de conformidad con lo previsto en los Decretos 888 y 3053 de 1985 y demás normas que los adicionen o reformen, deberá estar representada en la siguiente forma:

- a) En Bonos de Vivienda Popular emitidos por el Instituto de Crédito Territorial, hasta un monto equivalente al requerido de inversiones de la respectiva corporación en dichos

títulos a 31 de diciembre de 1989, adicionado en forma acumulativa en un 4.88% trimestral, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 14;

b) El saldo, a elección de la respectiva corporación, en Bonos de Vivienda de Interés Social emitidos por el Banco Central Hipotecario o en Bonos de Vivienda emitidos por otras corporaciones de ahorro y vivienda autorizadas para el efecto.

Artículo 13. Autorízase a las corporaciones de ahorro y vivienda para emitir Bonos de Vivienda, en los cuales podrán invertir las compañías de seguros de vida, las sociedades de capitalización y otras corporaciones de ahorro y vivienda, de conformidad con lo dispuesto en este capítulo. Estos bonos tendrán las mismas características de los Bonos de Vivienda de Interés Social, salvo que no serán redimibles anticipadamente en ningún caso sino únicamente a su vencimiento.

Cada corporación de ahorro y vivienda sólo podrá emitir bonos en desarrollo de lo dispuesto en este artículo en una cuantía máxima equivalente al 50% del total de créditos otorgados para construcción o adquisición de vivienda de interés social.

Artículo 14. La inversión en Bonos de Vivienda Popular deberá aumentarse en el mismo porcentaje del incremento en la base de inversión respectiva, cuando este último sea inferior a los porcentajes indicados en los literales b) del artículo 11 y a) del artículo 12 del presente Decreto.

CAPITULO IV

Artículo 15. Derogado por el Decreto 413 de 1990, artículo 8º. Por los defectos en que incurran las corporaciones de ahorro y vivienda respecto del porcentaje mínimo de colocaciones que deben destinar a financiar la adquisición o construcción de vivienda de interés social, incluyendo las inversiones sustitutivas de dichas colocaciones, de conformidad con las disposiciones dictadas al respecto por la Junta Monetaria, la Superintendencia Bancaria deberá imponer una multa en favor del Tesoro Nacional por el equivalente al 7.5% del defecto que presenten mensualmente. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de las sanciones que puede imponer dicha Superintendencia en desarrollo de

lo dispuesto en el artículo 23 del Decreto 2920 de 1982.

Desde la ejecutoria de la resolución por medio de la cual la Superintendencia Bancaria imponga una sanción en virtud de lo dispuesto en el inciso anterior y hasta el día en el cual se cancele el valor de la sanción impuesta, las corporaciones de ahorro y vivienda deberán reconocer en favor del Tesoro Nacional un interés mensual del 3% sobre el valor insoluto de la sanción.

Parágrafo. La Superintendencia Bancaria deberá imponer las sanciones de que trata el presente artículo dentro de un plazo máximo de 2 meses, contados a partir del respectivo incumplimiento.

Artículo 16. Lo dispuesto en los literales b) del artículo 11 y a) del artículo 12 del presente Decreto se entenderá sin perjuicio de lo previsto en los Decretos 98 y 122 de 1989.

Artículo 17. Lo dispuesto en los artículos anteriores del presente Decreto se aplicará sin perjuicio de lo previsto en los Decretos 93, 266, 491 y 839 de 1989.

Artículo 18. El presente Decreto rige desde la fecha de su publicación.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. E., a 17 de enero de 1990.

VIRGILIO BARCO

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

LUIS FERNANDO ALARCON MANTILLA.

La Ministra de Desarrollo Económico,

MARIA MERCEDES CUELLAR DE MARTINEZ.