

DECRETO 2654 DE 1993

(diciembre 29)

POR EL CUAL SE ADOPTAN MEDIDAS PARA LA ORIENTACION DE LOS RECURSOS DEL SISTEMA FINANCIERO.

Nota 1: Derogado por el Decreto 3092 de 1997, artículo 7º.

Nota 2: Modificado por el Decreto 2342 de 1996, por el Decreto 1122 de 1996, por el Decreto 1041 de 1995 y por el Decreto 2911 de 1994.

El Presidente de la República de Colombia, en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las que le confieren los numerales 11 y 25 del artículo 189 de la [Constitución Política](#), los artículos 50 y 52 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, y en coordinación con la Junta Directiva del Banco de la República,

DECRETA:

ARTICULO 1o. Para efectos de la interpretación y cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente decreto, se adoptan las siguientes definiciones:

a) CREDITOS DE LARGO PLAZO: son los préstamos que se otorgan por un término superior a cinco (5) años y los que habiendo sido pactados a un plazo inferior, por virtud de las prórrogas, renovaciones o reestructuraciones excedan dicho término. Quedan comprendidos en esta categoría los créditos cuyas prórrogas se hayan pactado desde el inicio y los créditos respecto de los cuales el acreedor haya concedido las prórrogas o se hayan convenido reestructuraciones o renovaciones en etapas posteriores. Estos últimos se incorporarán a la base de que trata el artículo 3º del presente Decreto, desde la fecha en que se produzca alguna de las modificaciones antes relacionadas;

b) SOLUCIONES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL: Se entiende por dichas soluciones lo dispuesto en los artículos 3° de la Ley 2ª de 1991 y 5 de la Ley 3ª de 1991;

c) NUEVAS OPERACIONES DE CREDITO O CARTERA NUEVA: Son todas aquellas operaciones de crédito, cuyo primer o único desembolso de recursos o cuya subrogación se efectúe a partir del 1° de julio de 1993;

d) OBRAS DE URBANISMO: Se entienden por dichas obras, la construcción de redes primarias y secundarias de acueducto, alcantarillado, energía, teléfonos y vías, y la construcción de obras de equipamiento comunitario.

ARTICULO 2o. Modificado por el Decreto 2342 de 1996, artículo 2º. Las corporaciones de ahorro y vivienda y los demás establecimientos de crédito que otorguen créditos hipotecarios de largo plazo para vivienda, deberán acreditar que han destinado a financiar vivienda de interés social, el 23% del saldo de las nuevas operaciones de crédito hipotecario para bienes inmuebles.

El porcentaje a que se refiere el inciso anterior se reducirá, hasta por el equivalente al 50%, en el monto del saldo de los créditos destinados a financiar la adquisición de vivienda usada de valor comercial no superior a diez mil (10.000) unidades de poder adquisitivo constante (UPAC), desembolsados entre el 1º de julio de 1995 y el 31 de diciembre de 1996.

Para efectos de la reducción a que se refiere el inciso anterior, a partir del 1º de enero de 1997 además se computarán los créditos destinados a financiar la adquisición de vivienda nueva o vivienda usada de valor comercial no superior a seis mil (6.000) unidades de poder adquisitivo constante (UPAC), desembolsados entre el 1º de enero de 1997 y el 30 de junio de 1997.

Parágrafo. La Superintendencia Bancaria ejercerá el control de lo dispuesto en este artículo, por períodos trimestrales. En tal virtud, el total de la cartera nueva al final de cada trimestre

será la base a la cual se le aplicará el porcentaje requerido de cartera de vivienda de interés social que deberán acreditar los establecimientos de crédito al finalizar el trimestre siguiente.

Texto anterior: Modificado por el Decreto 1122 de 1996, artículo 1º. “Las corporaciones de ahorro y vivienda y los demás establecimientos de crédito que otorguen créditos hipotecarios de largo plazo para vivienda, deberán acreditar que han destinado a financiar vivienda de interés social, el 23% del saldo de las nuevas operaciones de crédito hipotecario para bienes inmuebles.

El porcentaje a que se refiere el inciso anterior se reducirá hasta por el equivalente al 50%, en el monto del saldo de los créditos destinados a financiar la adquisición de vivienda usada de valor comercial no superior a diez mil (10.000) Unidades de Poder Adquisitivo Constante, UPAC, desembolsados entre el 1º de julio de 1995 y el 31 de diciembre de 1996.

Parágrafo. La Superintendencia Bancaria ejercerá el control de lo dispuesto en este artículo, por períodos trimestrales. En tal virtud, el total de la cartera nueva al final de cada trimestre será la base a la cual se le aplicará el porcentaje requerido de cartera de vivienda de interés social que deberán acreditar los establecimientos de crédito al finalizar el trimestre siguiente.”.

Texto anterior: Modificado por el Decreto 1041 de 1995, artículo 1º. “Las corporaciones de ahorro y vivienda y los demás establecimientos de crédito que otorguen créditos hipotecarios de largo plazo para vivienda, deberán acreditar que han destinado a financiar vivienda de interés social, el 23% del saldo de las nuevas operaciones de crédito hipotecario para bienes inmuebles.

El porcentaje a que se refiere el inciso anterior se reducirá, hasta por el equivalente al 50%, en el monto del saldo de los créditos destinados a financiar la adquisición de vivienda usada de valor comercial no superior a diez mil (10.000) Unidades de Poder Adquisitivo Constante,

UPAC, desembolsados entre el 1º de julio de 1995 y el 30 de junio de 1996.

Parágrafo. La Superintendencia Bancaria ejercerá el control de lo dispuesto en este artículo, por períodos trimestrales. En tal virtud, el total de la cartera nueva al final de cada trimestre será la base a la cual se le aplicará el porcentaje requerido de cartera de vivienda de interés social que deberán acreditar los establecimientos de crédito al finalizar el trimestre siguiente.”.

Texto anterior: Modificado por el Decreto 2911 de 1994, artículo 2º. “Las corporaciones de ahorro y vivienda y los demás establecimientos de crédito que otorguen créditos hipotecarios de largo plazo para vivienda, deberán acreditar que han destinado a financiar vivienda de interés social, el 23% del saldo de las nuevas operaciones de crédito hipotecario para bienes inmuebles.

“Parágrafo. La Superintendencia Bancaria ejercerá el control de lo dispuesto en este artículo, por períodos trimestrales. En tal virtud, el total de la cartera nueva al final de cada trimestre, será la base a la cual se le aplicará el porcentaje requerido de cartera de vivienda de interés social que deberán demostrar los establecimientos de crédito al finalizar el trimestre siguiente.”.

Texto inicial del artículo 2º.: “Las Corporaciones de Ahorro y Vivienda y los demás establecimientos de crédito que otorguen créditos hipotecarios de largo plazo para vivienda, deberán acreditar que han destinado a financiar vivienda de interés social, los porcentajes a continuación mencionados, del saldo de las nuevas operaciones de crédito hipotecario para bienes inmuebles:

a) El veinte por ciento (20%) para los cortes a diciembre 31 de 1993 y marzo 31 de 1994;

b) El veintidós por ciento (22%), para los cortes a junio 30 y septiembre 30 de 1994;

c) El veintitrés por ciento (23%), para el corte a diciembre 31 de 1994. PARAGRAFO. La Superintendencia Bancaria ejercerá el control de lo dispuesto en este artículo, por períodos trimestrales. En tal virtud, el total de la cartera nueva al final de cada trimestre, será la base a la cual se le aplicará el porcentaje requerido de cartera en vivienda de interés social que deberán demostrar los establecimientos de crédito al finalizar el siguiente trimestre.

En consecuencia, el primer control que debe efectuar la Superintendencia Bancaria lo hará al 31 de diciembre de 1993, en los términos indicados en el inciso anterior.”.

ARTICULO 3o. Las operaciones de crédito hipotecario para bienes inmuebles que servirán de base para calcular los porcentajes señalados en el artículo 2° del presente decreto, serán las siguientes:

- a) Los créditos hipotecarios para financiar la adquisición, construcción, mejoramiento, habilitación o subdivisión de bienes inmuebles, con excepción de la financiación de bienes inmuebles recibidos en dación de pago por la entidad que otorga el crédito;
- b) Los créditos hipotecarios para financiar la compra de terrenos destinados a la construcción de bienes inmuebles garantizados con hipoteca sobre cualquier bien inmueble, con excepción de la financiación de terrenos recibidos en dación de pago por la entidad que otorga el crédito;
- c) Los créditos hipotecarios que otorguen para la liberación de gravámenes hipotecarios constituidos en favor de otros establecimientos de crédito para la adquisición, construcción, mejoramiento, habilitación o subdivisión de bienes inmuebles.

PARAGRAFO. De la base indicada en este artículo se excluirán:

- a) Los créditos hipotecarios para vivienda otorgados por los establecimientos de crédito a sus propios empleados;

b) Los créditos otorgados para adquisición o refinanciación de bienes inmuebles usados, cuando se trate de inmuebles respecto de los cuales exista un crédito concedido previamente por el mismo establecimiento de crédito. En estos casos, sólo computará la suma que exceda al saldo vigente del crédito anterior.

ARTICULO 4o. Modificado por el Decreto 1041 de 1995, artículo 2º. Para efectos de acreditar el porcentaje mínimo del saldo de cartera señalado en el artículo 2º del presente Decreto, el valor de los créditos otorgados se tendrá en cuenta de acuerdo con los siguientes factores:

a) Tres punto cero veces (3.0) el saldo de los siguientes créditos:

-Los destinados para vivienda de interés social otorgados a los titulares de las “Cuentas de Ahorro Programado” de que trata el Decreto 1851 de 1992, o normas que lo reemplacen, modifiquen o adicionen.

-Los destinados a financiar la adquisición, construcción, mejoramiento, habilitación o subdivisión de soluciones de vivienda de interés social, otorgados en municipios con población inferior o igual a cien mil (100.000) habitantes.

b) Dos punto cero veces (2.0) el saldo de los siguientes créditos:

-Los destinados a financiar la adquisición, construcción, mejoramiento, habilitación o subdivisión de soluciones de vivienda de interés social, otorgados en municipios con población superior a cien mil (100.000) habitantes e inferior o igual a doscientos cincuenta mil (250.000) habitantes.

-Los destinados a financiar proyectos de soluciones de vivienda de interés social, situados en zonas definidas por las autoridades distritales, metropolitanas o municipales como de renovación urbana, incluida la financiación de la adquisición de los inmuebles necesarios

para desarrollar dichos proyectos.

- Los destinados a financiar proyectos de soluciones de vivienda de interés social de alto impacto urbano, calificado por el Ministerio de Desarrollo Económico, de conformidad con lo establecido por el Decreto 706 de 1995.

- Los destinados a financiar obras de urbanismo que correspondan a programas de soluciones de vivienda de interés social, ya se trate de vivienda nueva o de programas de mejoramiento integral de vivienda y entorno.

- Los destinados a financiar la adquisición de terrenos para vivienda de interés social.

c) Uno punto cinco veces (1.5) el saldo de los siguientes créditos:

- Los destinados a financiar la adquisición, construcción, mejoramiento, habilitación o subdivisión de soluciones de vivienda de interés social, otorgados en municipios con población superior a doscientos cincuenta mil (250.000) habitantes e inferior o igual a un millón (1.000.000) de habitantes.

- Los destinados a financiar la construcción o adquisición de soluciones de vivienda de interés social cuyo valor comercial no exceda de mil ochocientas (1.800) Unidades de Poder Adquisitivo Constante (UPAC).

d) Uno punto cero (1.0) veces:

- El saldo de los demás créditos destinados a financiar soluciones de vivienda de interés social, incluida la cartera nueva de vivienda de interés social que se adquiera definitiva o temporalmente a cualquier establecimiento de crédito y la cartera de vivienda de interés social que se adquiera definitivamente al Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe.

-El valor absoluto de los excesos que presentaron las corporaciones de ahorro y vivienda al término del segundo trimestre de 1993, sobre el porcentaje mínimo de colocación en vivienda de interés social establecido por la Junta Directiva del Banco de la República en la Resolución Externa número 38 de 1992.

Parágrafo 1º. Para los efectos de este artículo, se tomarán las cifras oficiales de población que suministre el Departamento Administrativo Nacional de Estadística, Dane.

Parágrafo 2º. Los factores indicados en este artículo no serán acumulativos, es decir, los créditos clasificados en una categoría no podrán ser incluidos en otra.

Texto inicial: “Para efectos de acreditar los porcentajes mínimos del saldo de cartera señalados en el artículo 2º del presente decreto, el valor de los créditos otorgados se tendrá en cuenta de acuerdo con los siguientes factores:

a) Tres punto cero (3.0) veces el saldo de los siguientes créditos:-Los destinados para vivienda de interés social otorgados a los titulares de las “Cuentas de Ahorro Programado” de que trata el Decreto 1851 de 1992, o normas que lo reemplacen, modifiquen o adicionen.-Los destinados a financiar la adquisición, construcción, mejoramiento, habilitación o subdivisión de soluciones de vivienda de interés social, otorgados en municipios con población inferior o igual a cien mil (100.000) habitantes;

b) Dos punto cero (2.0) veces el saldo de los siguientes créditos:-Los destinados a financiar la adquisición, construcción, mejoramiento, habilitación o subdivisión de soluciones de vivienda de interés social, otorgados en municipios con población superior a cien mil (100.000) habitantes e inferior o igual a doscientos cincuenta mil (250.000) habitantes.-Los destinados a financiar proyectos de soluciones de vivienda de interés social, situados en zonas definidas por las autoridades distritales, metropolitanas o municipales como de renovación urbana, incluida la financiación de la adquisición de los inmuebles necesarios para desarrollar dichos proyectos.-Los destinados a financiar las operaciones autorizadas en

el literal e) del artículo 19 del Decreto ley 663 de 1993, conocido como el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, esto es, a financiar obras de urbanismo, siempre y cuando correspondan a programas de soluciones de vivienda de interés social.-Los destinados a financiar la adquisición de terrenos para vivienda de interés social.

c) Uno punto cinco (1.5) veces el saldo de los siguientes créditos:-Los destinados a financiar la adquisición, construcción, mejoramiento, habilitación o subdivisión de soluciones de vivienda de interés social, otorgados en municipios con población superior a doscientos cincuenta mil (250.000) habitantes e inferior o igual a un millón (1.000.0000) de habitantes.-Los destinados a financiar la construcción o adquisición de soluciones de vivienda de interés social cuyo valor comercial no exceda de mil ochocientos (1.800) Unidades de Poder Adquisitivo Constante (UPAC).-Los destinandos a financiar el mejoramiento, habilitación o subdivisión de soluciones de vivienda de interés social, con desembolso único, que no sobrepasen de cuatrocientas (400) UPAC.-Los otorgados por el sistema de desembolsos progresivos de que trata el Decreto 124 de 1993, cuyos desembolsos de cada etapa en ningún caso sobrepasen de cuatrocientas (400) UPAC.-Los “créditos puente” dirigidos a los asignatarios del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con lo dispuesto sobre el particular por el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana (Inurbe);

d) Uno punto cero (1.0) veces:-El saldo de los demás créditos destinados a financiar soluciones de vivienda de interés social, incluida la cartera nueva de vivienda de interés social que se adquiriera definitiva o temporalmente a cualquier establecimiento de crédito y la cartera de vivienda de interés social que se adquiriera definitiva o temporalmente al Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana (Inurbe).-El valor absoluto de los excesos que presentaron las Corporaciones de Ahorro y Vivienda al término del segundo trimestre de 1993, sobre el porcentaje mínimo de colocación en vivienda de interés social establecido por la Junta Directiva del Banco de la República en la Resolución Externa número 38 de 1992.

PARAGRAFO 1o. Para los efectos de este artículo, se tomarán las cifras oficiales sobre población que suministre el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).

PARAGRAFO 2o. Los factores considerados en este artículo no serán acumulativos, es decir, los créditos clasificados en una categoría no podrán ser incluidos en otra.”.

ARTICULO 5o. Por los defectos en que incurran los establecimientos de crédito en el cumplimiento del porcentaje mínimo del saldo de cartera que deben destinar a vivienda de interés social, señalado en el artículo 2° del presente decreto, la Superintendencia Bancaria impondrá en cada caso multas a favor del Tesoro Nacional por el equivalente al tres por ciento (3%) del valor del defecto en el respectivo período. No obstante, cuando el defecto sea inferior a un veinte por ciento (20%) del porcentaje requerido, los establecimientos de crédito no estarán sujetos a la sanción aquí prevista, si, además de cumplir el requerido del siguiente trimestre, acreditan haber colocado en dicho período créditos en la cuantía necesaria para suplir el defecto.

ARTICULO 6o. Las Corporaciones de Ahorro y Vivienda que al término del segundo trimestre de 1993 no cumplieron con el porcentaje mínimo de colocación en vivienda de interés social establecido por la Junta Directiva del Banco de la República en la Resolución Externa número 38 de 1992, deberán colocar los recursos equivalentes al valor absoluto de dicho defecto en las condiciones autorizadas en la Resolución Externa cuyo número 19 de 1991 de la Junta Directiva del Banco de la República y sus normas concordantes, y en particular, su tasa de interés no podrá exceder del cinco por ciento (5%) anual efectivo liquidado sobre valores expresados en UPAC. El incumplimiento que subsista a 30 de septiembre de 1993 y al término de los siguientes trimestres, causará en cada caso una multa equivalente al tres por ciento (3%) del valor del defecto en el respectivo período, a favor del Tesoro Nacional.

PARAGRAFO 1o. Para efectos de acreditar los porcentajes mínimos del saldo de cartera señalados en el artículo 2° del presente decreto, no se tendrá en cuenta la cartera que se

otorgue para el cumplimiento de los defectos a que se refiere este artículo.

PARAGRAFO 2o. El aumento de cartera de que trata este artículo sólo podrá realizarse mediante el otorgamiento de nuevos créditos destinados a financiar soluciones de vivienda de interés social o mediante la compra definitiva de cartera a otros establecimientos de crédito y al Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana (Inurbe).

ARTICULO 7o. Los préstamos que otorguen las Corporaciones de Ahorro y Vivienda destinados a financiar las operaciones autorizadas en los literales e) y f) del artículo 19 del Decreto ley 663 de 1993, conocido como el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, esto es, para financiar obras de urbanismo o la adquisición de lotes con servicios, no estarán sujetos a límites máximos de cuantía de acuerdo con el valor del lote o la obra financiada.

ARTICULO 8o. Lo dispuesto en el presente decreto para las Corporaciones de Ahorro y Vivienda será aplicable a la Sección de Ahorro y Vivienda del Banco Central Hipotecario (BCH).

ARTICULO 9o. Vigencia ampliada por el Decreto 2342 de 1996, artículo 1º y por el Decreto 2911 de 1994, artículo 1º. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación, deroga las disposiciones que le sean contrarias, en especial los Decretos 765 y 1971, ambos de 1993 y tiene aplicación hasta el final del último trimestre de 1994, sin perjuicio de que en ese momento se disponga su prórroga.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Cartagena de Indias, a los 29 días de diciembre de 1993.

CESAR GAVIRIA TRUJILLO.

El Ministro de Hacienda y Crédito Público, RUDOLF HOMMES RODRIGUEZ.

El Viceministro de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable, Encargado de las Funciones del Despacho del Ministerio de Desarrollo Económico, DARIO RAFAEL LONDOÑO GOMEZ.