

DECRETO 2336 DE 2000

(noviembre 9)

por medio del cual se reglamenta la forma en que puede ejercerse la opción

de readquisición de vivienda prevista en los artículos 46 y 47 de la Ley 546 de 1999.

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las que le otorga el numeral 11 del artículo 189 de la [Constitución Política](#) y los artículos 46 y 47 de la Ley 546 de 1999,

DECRETA:

Artículo 1°. Opción de readquisición de vivienda. De conformidad con el artículo 46 de la Ley 546 del 23 de diciembre de 1999, durante el año siguiente a su entrada en vigencia, los deudores individuales de vivienda que entreguen o hayan entregado en dación en pago su unidad habitacional, tendrán derecho a optar por la readquisición de la misma y los establecimientos de crédito están en la obligación de ofrecerla, en los siguientes términos:

- a) Si la vivienda entregada en dación en pago no ha sido enajenada, prometida en venta o entregada mediante contrato de opción de readquisición por el establecimiento de crédito, el titular de la opción podrá optar por la readquisición de ésta exclusivamente;
- b) Si el establecimiento de crédito enajenó, prometió en venta o celebró contrato de opción de readquisición de vivienda con un tercero diferente al titular de la opción, podrá ofrecerle a éste otro inmueble de su propiedad, en las mismas condiciones señaladas en la ley;
- c) Simultáneamente con la formalización de la dación en pago, los establecimientos de crédito podrán celebrar el contrato de opción de readquisición.

Ningún establecimiento de crédito podrá negar el derecho a la opción de readquisición so pretexto de que la dación en pago no se encuentra formalizada.

Artículo 2°. Contrato de opción de readquisición de vivienda. De conformidad con el artículo 46 de la Ley 546 de 1999, la opción de readquisición de vivienda se pactará en un contrato que suscribirán el usuario que entrega o entregó su inmueble en dación en pago y el respectivo establecimiento de crédito al que se haya transferido o se transfiera el bien. Para la elaboración del contrato de readquisición de vivienda se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

a) Durante el plazo del contrato, que será el de la oferta y que en todo caso no excederá de tres (3) años, se aplicarán las reglas generales del arrendamiento de inmueble urbano destinado para vivienda, en especial la Ley 56 de 1985 y sus decretos reglamentarios, en cuanto no pugnen con los aspectos específicos determinados en el artículo 46 de la Ley 546 de 1999. Para el caso de inmuebles rurales, se dará aplicación a las normas del Código Civil;

b) Los establecimientos de crédito deben definir y dar a conocer al público, los criterios de evaluación que le sirven para determinar la capacidad de pago en relación con el canon de arrendamiento que el titular de la opción deberá pagar durante el plazo del contrato, así como los relacionados con su capacidad de cumplimiento del programa de ahorro que se pacte;

c) El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivadas tanto del contrato que incorpora el derecho real de habitación como del ahorro programado, constituye causal de terminación del contrato de opción de readquisición de vivienda.

En consecuencia, el establecimiento de crédito podrá solicitar la restitución del inmueble antes del vencimiento del plazo del contrato, de conformidad con los numerales 8 y 11 del artículo 46 de la Ley 546 de 1999.

d) En todos los casos, el establecimiento de crédito deberá entregar el inmueble al usuario totalmente al día en materia de servicios públicos y administración. A partir de la fecha de celebración del contrato y durante el plazo del mismo, el usuario deberá pagar tanto los cánones de arrendamiento como los gastos generados por los servicios públicos domiciliarios, las reparaciones necesarias y los gastos de administración del inmueble.

Podrá pactarse que los saldos adeudados por estos conceptos se deduzcan del ahorro programado cuando el usuario decida no ejercer la opción de readquisición de vivienda o incumpla los términos del contrato. Los costos relacionados con las tasas, impuestos y contribuciones que recaigan sobre el inmueble ofrecido estarán a cargo del establecimiento de crédito durante la vigencia del contrato.

e) El avalúo técnico que debe realizarse tanto para fijar el canon de arrendamiento, como para determinar el valor de la opción de readquisición, establecido en el numeral 1 del artículo 46 de la Ley 546 de 1999, estará a cargo del establecimiento de crédito y se realizará atendiendo las reglas establecidas en los Decretos 422 y 466 de 2000 o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan. El avalúo técnico así realizado reflejará el valor comercial del inmueble.

El valor máximo de la opción de readquisición de vivienda será el valor comercial del inmueble. A su vez, el canon de arrendamiento no podrá exceder del 0.8% del valor de la opción de readquisición;

f) En el momento de ejercer la opción de readquisición de vivienda, el titular de la misma tendrá derecho a escoger libremente la entidad que le brinde las mejores condiciones de financiación de su vivienda, razón por la cual, en ningún caso, el establecimiento de crédito propietario del bien podrá obligarlo a tomar el crédito por él ofrecido, de conformidad con el parágrafo 2° del artículo 46 de la Ley 546 de 1999;

g) De conformidad con el numeral 6 del artículo 46 de la Ley 546 de 1999, el valor final de

la operación no podrá superar el valor comercial del bien inmueble establecido por el avalúo realizado al momento de la celebración del contrato de opción de readquisición de vivienda, adicionado hasta en el 50% de la valorización que haya tenido desde el momento de celebración del contrato de opción de readquisición de vivienda hasta el momento en que se ejerza la misma.

Para el cálculo de la valorización del inmueble ofrecido, se deberá tomar como referencia el avalúo previsto en el literal e) del presente artículo y el que se realice en el momento en que el titular ejerza la opción;

h) El respectivo establecimiento de crédito deberá establecer dentro del contrato, con total claridad, la forma como se ejecutará el programa de ahorro y los demás aspectos relativos al mismo tales como el plazos que no podrá ser inferior a (6) seis meses, y el monto máximo del subsidio previsto en el numeral 7 del artículo 46 de la Ley 546 de 1999, de acuerdo con el valor del inmueble calculado de la forma como lo establece el presente decreto.

Artículo 3°. Programa de ahorro. De conformidad con el numeral 7 del artículo 46 de la Ley 546 de 1999, el usuario titular de la opción deberá cumplir con un programa de ahorro que como mínimo le permita cubrir el valor de la cuota inicial de la vivienda, el cual tendrá los beneficios previstos para el programa de ahorro para el fomento a la construcción-AFC y un subsidio del Estado consistente en un abono de un peso por cada peso ahorrado, sin que exceda en ningún caso el 15% del valor comercial del inmueble ofrecido, para lo cual se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

a) El incentivo tributario previsto en el numeral 7 del artículo 46 de la Ley 546 de 1999, en concordancia con el artículo 126-4 del Estatuto Tributario, consiste en que las sumas destinadas a la cuenta de ahorro programado orientado al ejercicio de la opción de readquisición de vivienda, no harán parte de la base gravable para aplicar la retención en la fuente y serán consideradas como ingresos no constitutivos de renta ni de ganancia

ocasional, hasta una suma que no exceda del treinta por ciento (30%) de su ingreso laboral o ingreso tributario del año;

b) Los establecimientos de crédito que manejen cuentas de ahorro programado deberán llevar para cada una de éstas, una cuenta en pesos de control denominada “retenciones contingentes por retiro de ahorro programado”, cuyo manejo se sujeta a lo previsto en el artículo 10 del Decreto 2577 de 1999, en lo que no contravenga lo dispuesto en el presente decreto. Esta cuenta se cancelará una vez se ejerza la opción de readquisición;

c) En caso de que el usuario no ejerza la opción, perderá los beneficios consagrados en la ley y el ahorro por él conformado estará sujeto a las normas aplicables a los ingresos gravables del trabajador. La retención en la fuente a que haya lugar se calculará y practicará de conformidad con lo previsto en el literal b) del artículo 11 del Decreto 2577 de 1999.

Artículo 4°. Seguros. De conformidad con el numeral 10 del artículo 46 de la Ley 546 de 1999, el establecimiento de crédito deberá tomar una póliza de seguro sobre el bien objeto de contrato de readquisición de vivienda, que ampare los riesgos de incendio y terremoto, en su parte destructible, por su valor comercial calculado de la forma como lo establece el literal e) del artículo 2° del presente decreto. El valor asegurado se ajustará anualmente. El costo de la prima estará a cargo del establecimiento de crédito durante la vigencia del contrato de opción de readquisición de vivienda.

Artículo 5°. Autorización. De conformidad con el artículo 47 de la Ley 546 de 1999, dentro del año siguiente a la fecha de promulgación de la ley, los establecimientos de crédito podrán comercializar entre los usuarios diferentes de aquellos que hubieren entregado su inmueble en dación en pago, los inmuebles recibidos por este concepto y sobre los cuales no se haya ejercido la opción de readquisición de vivienda, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

a) El mecanismo de comercialización debe cumplirse atendiendo los criterios señalados en

los artículos precedentes, salvo lo relativo al subsidio previsto en el numeral 7 del artículo 46 de la Ley 546 de 1999;

b) El usuario que decida hacer uso de la oferta del establecimiento de crédito a través de este mecanismo de comercialización, deberá realizar un ahorro programado cuyo monto, plazo y condiciones podrán pactarse libremente con el establecimiento de crédito respectivo. El ahorro que se conforme tendrá los beneficios señalados en el literal a) del artículo 3° del presente decreto. De acuerdo con el artículo 47 de la Ley 546 de 1999, este programa de ahorro en ningún caso hará que el usuario sea acreedor al subsidio estatal previsto en el numeral 7° del artículo 46 de la mencionada norma.

Artículo 6°. Efectos del contrato. Para efectos del presente decreto, se entenderá que el contrato de opción de readquisición de vivienda produce efectos a partir del momento en que el usuario suscriba el documento que la instrumenta.

Artículo 7°. Aplicación. Cuando en el presente decreto se determinen obligaciones a cargo de un establecimiento de crédito, debe entenderse que tales obligaciones quedan radicadas en el patrimonio autónomo, persona jurídica o establecimiento de crédito al que se haya transferido o se le transfiera el respectivo bien y que obre como propietaria del mismo, de conformidad con el parágrafo 1° del artículo 46 de la Ley 546 de 1999.

Artículo 8°. Vigencia. El presente decreto rige a partir de su publicación.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 9 de noviembre de 2000.

ANDRES PASTRANA ARANGO

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

Juan Manuel Santos.