DECRETO 66 DE 2003

(enero 15)

por medio del cual se reglamenta la cobertura de los créditos individuales de vivienda a largo plazo.

Nota 1: Derogado por el Decreto 2555 de 2010, artículo 12.2.1.1.4.

Nota 2: Modificado por el Decreto 341 de 2005.

Nota 3: Adicionado por el Decreto 3456 de 2004

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, y en especial de las conferidas por el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y el artículo 96 de la Ley 795 de 2003,

DECRETA:

Artículo 1°. Definiciones. Los términos que se definen a continuación tendrán en este decreto el significado que aquí se les atribuye:

1. Contratos. Serán los contratos de administración de la cobertura de que trata el artículo 7° del presente decreto.

2 Créditos elegibles. Serán elegibles para las operaciones de cobertura los créditos individuales de vivienda de largo plazo denominados en UVR que se encuentren dentro del Límite de la Cobertura y cumplan con las condiciones que establece el artículo 96 de la Ley 795 de 2003 y el artículo 4° del presente decreto.

3 Créditos objeto de la cobertura. Serán los Créditos Elegibles que accedan a la cobertura.

4. Diferencia de tasas. Será la diferencia registrada durante un período de liquidación entre la tasa de variación de la UVR y la tasa de referencia.

5. Numeral modificado por el Decreto 341 de 2005, artículo 1º. Límite de la cobertura. Serán los primeros cuarenta mil (40.000) créditos que se desembolsen entre el 1° de septiembre de 2002 y el 31 de diciembre de 2005 y que de acuerdo con el presente decreto sean Créditos Elegibles.

Texto inicial del numeral 5: "Límite de la cobertura. Serán los primeros cuarenta mil (40.000) créditos que se otorguen entre el 1° de septiembre de 2002 y el 15 de enero de 2005 y que de acuerdo con el presente decreto sean Créditos Elegibles.".

6. Operaciones de cobertura. Serán las operaciones con derivados de que trata el artículo 96 de la Ley 795 de 2003.

7. Período de facturación. Será el período de facturación de cada uno de los créditos objeto de la cobertura.

8. Período de liquidación. Será igual a un mes calendario.

9. Reserva. Será la reserva de que trata el artículo 8° del presente decreto.

10. Tasa de referencia. Será la tasa que establece el Gobierno Nacional.

11. Tasa de Variación de la UVR. Será la variación observada en la UVR durante un período de liquidación.

Artículo 2°. Cobertura a los créditos individuales de vivienda de largo plazo frente al incremento de la UVR respecto de una tasa determinada. La Nación-Ministerio de Hacienda y Crédito Público, a través del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, Fogafín, podrá realizar Operaciones de Cobertura frente al riesgo de variación de la Unidad de Valor Real

(UVR) respecto de una Tasa de Referencia con los deudores de Créditos Elegibles, conforme a las reglas que se establecen en el presente decreto. Para tal efecto, el Fondo podrá contratar con los establecimientos de crédito para que actúen como mandatarios en la administración y ejecución de las Operaciones de Cobertura que se realicen con los deudores respectivos.

Parágrafo. El Fondo Nacional de Ahorro se encuentra facultado para realizar con el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, Fogafín, las operaciones previstas en el presente decreto.

Artículo 3°. Determinación de la Tasa de Referencia. La Tasa de Referencia será del seis por ciento (6%) efectivo anual para los Créditos Objeto de la Cobertura otorgados en los años 2002 y 2003. Para los Créditos Objeto de la Cobertura otorgados en los años 2004 y 2005 la Tasa de Referencia será del seis por ciento (6%) efectivo anual, salvo que el Gobierno Nacional establezca una tasa diferente.

Artículo 4°. Créditos Elegibles. Los Créditos Elegibles serán aquellos que cumplan las siguientes condiciones:

1. Modificado por el Decreto 341 de 2005, artículo 2º. Fecha de desembolso. Los créditos deberán haberse desembolsado entre el 1° de septiembre de 2002 y el 31 de diciembre de 2005.

Texto inicial del numeral 1: " Fecha de desembolso. Los créditos deberán haberse desembolsado entre el 1° de septiembre de 2002 y el 15 de enero de 2005.".

2. Destino de los créditos. Para ser elegibles para la cobertura, los créditos deberán haber sido otorgados por establecimientos de crédito a una o varias personas naturales para financiar la construcción de vivienda propia, o la compra de vivienda nueva o usada.

No serán elegibles para la cobertura los siguientes créditos:

a) Los otorgados para la reparación, subdivisión o ampliación de vivienda;

b) Los otorgados a constructores;

c) Los microcréditos, salvo los microcréditos inmobiliarios que se destinen a la adquisición de vivienda que cumplan las condiciones para ser Créditos Elegibles;

d) Las novaciones totales o parciales, salvo:

i) Los créditos resultantes de la novación que hayan sido desembolsados dentro del período a que se refiere el numeral 1 del presente artículo;

ii) Los subrogaciones individuales de créditos, y

iii) Los nuevos créditos individuales para la financiación de vivienda cuyo producto se destine al pago de un crédito previamente concedido al constructor para financiar la construcción del inmueble respectivo; cuando, en todos estos casos se cumplan las demás condiciones para ser Créditos Elegibles;

e) Los que con anterioridad hayan contado con cobertura y la hayan perdido por mora de los deudores o por haber estos solicitado su terminación;

f) Aquellos en que alguno de los deudores ya fuera, o haya sido, beneficiario de la cobertura, cuando dicho deudor sea, o haya sido, propietario o copropietario del inmueble hipotecado, y

g) Los créditos originados en las reestructuraciones, o refinanciaciones de créditos a deudores individuales para la financiación de vivienda, salvo aquellos créditos que hayan sido desembolsados dentro del período a que se refiere el Numeral 1 del presente artículo.

3. Valor del crédito y del inmueble destinado a vivienda. Los créditos no podrán exceder de ciento treinta (130) salarios mínimos legales mensuales vigentes y el inmueble respectivo no podrá tener un valor superior a trescientos veintitrés (323) salarios mínimos legales mensuales vigentes. El valor del crédito se determinará en la fecha de su desembolso, y el valor del inmueble será el que aparezca en el avalúo que hubiere sido realizado como parte del proceso de aprobación del crédito respectivo por el establecimiento de crédito.

4. Estado del crédito. Los deudores no deberán estar en mora en el pago de los respectivos créditos en el momento de la presentación de las solicitudes de acceso a la cobertura.

Artículo 5°. Acceso, ejecución y terminación de la cobertura. Los deudores de Créditos Elegibles podrán solicitar el acceso a la cobertura por intermedio de los establecimientos de crédito respectivos que hubieren suscrito contratos, con arreglo a los siguientes lineamientos:

1. Solicitudes de acceso a la cobertura. Para acceder a la cobertura el deudor de un Crédito Elegible deberá presentar una solicitud de acceso al Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, Fogafín, por intermedio del establecimiento de crédito respectivo. Los establecimientos de crédito remitirán al Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, Fogafín, las listas de solicitudes para acceso a la cobertura.

2. Prohibición de costos y recargos. La solicitud, acceso, ejecución, terminación y liquidación de la cobertura no generarán costos ni recargos para los deudores salvo los montos que deban pagar en los eventos previstos en el numeral 9 del presente artículo, y en el artículo 6°, y los intereses que les correspondan en caso de mora. En tal evento, estos se liquidarán a la misma tasa estipulada para la mora del respectivo crédito hipotecario.

3. Pagaré. Todo deudor que desee acceder a la cobertura deberá anexar a su solicitud de

acceso, un pagaré con su correspondiente carta de instrucciones. Tanto el pagaré como la carta de instrucciones deberán estar debidamente suscritos a favor del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, Fogafín. Los establecimientos de crédito custodiarán, estos pagarés, los diligenciarán de acuerdo con las instrucciones, cuando a ello haya lugar, y en tal caso cobrarán y girarán los montos efectivamente recaudados al Fondo, con destino a la Reserva.

4. Inicio y duración de la cobertura. La cobertura para los Créditos Elegibles cuyas solicitudes de acceso hubieran sido debidamente presentadas, comenzará en el Período de Facturación que determine el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, Fogafín. La cobertura durará hasta que se cumpla su objeto o termine anticipadamente, sin que en ningún caso supere quince (15) años contados a partir de su otorgamiento, ni se prolongue más allá de la vida del Crédito Objeto de la Cobertura.

5. Proyección de los Créditos Objeto de la Cobertura. Los establecimientos de crédito efectuarán la proyección de los valores que deben ser pagados mensualmente por los deudores y la proyección de los saldos de los Créditos Objeto de la Cobertura, incluyendo el efecto de la cobertura. Estas proyecciones se efectuarán con base en la Tasa de Referencia, atendiendo la metodología que señale el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, Fogafín. Los valores a pagar mensualmente incluirán los pagos que correspondan a los deudores como consecuencia de la cobertura.

6. Fechas de pago de los deudores. Las sumas que corresponda pagar a los deudores en desarrollo de la cobertura se pagarán en las fechas de las cuotas mensuales de los Créditos Objeto de la Cobertura.

7. Terminación de la cobertura a petición de los deudores. Los deudores beneficiarios de la cobertura podrán darla por terminada en cualquier tiempo durante su vigencia, previa notificación escrita al Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, Fogafín, por

intermedio del establecimiento de crédito respectivo sin perjuicio de la liquidación y pago de las sumas que resulten a cargo de los deudores por concepto de la misma. La terminación se hará efectiva en el Período de Facturación que determine el Fondo. En este caso el deudor respectivo perderá el derecho a la cobertura por el saldo del crédito correspondiente, el crédito y el deudor no podrán volver a acceder a la misma.

8. Terminación de la cobertura por mora del deudor. La mora del deudor que exceda de sesenta (60) días calendario en el pago de los montos que le corresponda por concepto de alguna cuota del Crédito Objeto de la Cobertura y de la cobertura, ocasionará la terminación de la cobertura. La terminación se hará efectiva en el Período de Facturación que determine el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, Fogafín. En este caso, el deudor respectivo perderá el derecho a la cobertura por el saldo del crédito correspondiente, el crédito y el deudor no podrán volver a acceder a la misma.

9. Pago del saldo a cargo del deudor en caso de terminación anticipada de la cobertura. El deudor deberá pagar al establecimiento de crédito, para que este gire al Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, Fogafín, con destino a la Reserva, el saldo que resulte a su cargo en caso de terminación anticipada de la cobertura. Dicho saldo será liquidado por el establecimiento de crédito con arreglo a lo dispuesto en el artículo 6° de este decreto y de acuerdo con la metodología que señale el Fondo. Cuando la terminación anticipada se produzca a iniciativa del deudor, este podrá solicitar al Fondo, a través del establecimiento de crédito respectivo, el otorgamiento de un plazo para el pago de las sumas adeudadas que no podrá superar el plazo restante del Crédito Objeto de Cobertura. Dichas sumas generarán intereses a una tasa equivalente a la del Crédito Objeto de Cobertura.

Artículo 6°. Funcionamiento de la cobertura. Durante la vigencia de la cobertura los beneficiarios de la misma estarán cubiertos contra el riesgo de variación de la UVR respecto de la Tasa de Referencia, con sujeción a las siguientes reglas:

1. Pagos cuando la Tasa de Variación de la UVR sea mayor que la Tasa de Referencia. El Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, Fogafín, pagará a cada establecimiento de crédito, en la forma y oportunidad que señale el Fondo, como en lo estipulado en los Contratos, el monto resultante de aplicar la Diferencia de Tasas a:

a) El capital e intereses comprendidos en las cuotas correspondientes al Período de Liquidación del Crédito Objeto de la Cobertura, y

b) El saldo del Crédito Objeto de la Cobertura en la fecha de liquidación, cuando la Tasa de Variación de la UVR sea mayor que la Tasa de Referencia.

Los montos que el Fondo pague se aplicarán a las cuotas del Período de Liquidación respectivo y/o al saldo del Crédito Objeto de la Cobertura, de conformidad con la metodología que señale el Fondo.

2. Pagos cuando la Tasa de Referencia sea mayor que la Tasa de Variación de la UVR. Los deudores deberán pagar al Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, Fogafín, en las fechas que corresponda, los montos resultantes de aplicar la Diferencia de Tasas a:

a) El capital e intereses comprendidos en las cuotas correspondientes al Período de Liquidación del Crédito Objeto de la Cobertura, y

b) El saldo del Crédito Objeto de la Cobertura en la Fecha de Liquidación, cuando la Tasa de Referencia sea mayor que la Tasa de Variación de la UVR.

El establecimiento de crédito transferirá al Fondo el monto resultante de aplicar la Diferencia de Tasas a las cuotas y/o al saldo del Crédito Objeto de la Cobertura. Tales transferencias provendrán de los valores pagados por los deudores.

3. Cuentas por cobrar. Los establecimientos de crédito generarán cuentas por cobrar a cargo

de los deudores, las cuales devengarán intereses a la tasa equivalente a la del Crédito Objeto de la Cobertura, cuando a ello haya lugar de acuerdo con la aplicación de la Diferencia de Tasas a:

a) El capital e intereses comprendidos en las cuotas correspondientes al Período de Liquidación del Crédito Objeto de la Cobertura, y

b) El saldo del Créditos Objeto de la Cobertura en la Fecha de Liquidación, de acuerdo con la metodología que señale el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, Fogafín.

4. Pagos parciales de cuotas o abonos extraordinarios. En caso de pago parcial de los montos que correspondan o de abonos extraordinarios, el establecimiento de crédito abonará dicha suma proporcionalmente al Crédito Objeto de la Cobertura y a la cobertura misma.

5. Liquidaciones y pagos bajo la cobertura. Los montos que deban pagarse en desarrollo de las Operaciones de Cobertura, se liquidarán y/o pagarán en la oportunidad que señale el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, Fogafín, y de acuerdo con lo pactado en los contratos.

Artículo 7°. Contratos de administración de la cobertura. Los establecimientos de crédito podrán suscribir Contratos con el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, Fogafín, para administrar las Operaciones de Cobertura.

Artículo 8°. Recursos y erogaciones de la reserva especial y separada. Para realizar las Operaciones de Cobertura y para atender los gastos y los costos de administración respectivos se conformará una Reserva especial y separada hasta la terminación de la totalidad de tales operaciones. La Reserva está bajo la administración del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, Fogafín, no forma parte del patrimonio de esta entidad y se conforma de la siguiente manera:

1. Recursos de la Reserva:

a) Las partidas que sean incluidas en el presupuesto general de la Nación;

b) Los pagos que efectúen los deudores de Créditos Objeto de la Cobertura por intermedio de los establecimientos de crédito;

c) Los rendimientos financieros de los recursos que hagan parte de la Reserva;

d) Los demás recursos que por cualquier concepto puedan alimentar la Reserva.

2. Erogaciones con cargo a la Reserva:

a) Los pagos que efectúe el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, Fogafín, en desarrollo de las Operaciones de Cobertura;

b) Los costos de cubrir el riesgo en que se incurra por concepto de las Operaciones de Cobertura;

c) Los demás gastos y costos en que pueda incurrir el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, Fogafín, por concepto de la administración de las Operaciones de Cobertura.

La Nación-Ministerio de Hacienda y Crédito Público, previo el cumplimiento de los trámites presupuestales correspondientes, dispondrá de los recursos necesarios para honrar las coberturas y atender los demás gastos y costos a que se refiere el presente artículo. Las relaciones entre la Nación-Ministerio de Hacienda y Crédito Público y el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, Fogafín, se definen en un convenio.

El Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, Fogafín, no tendrá responsabilidad pecuniaria alguna por encima del saldo que en cada momento exista en la Reserva.

Parágrafo. Conforme lo dispone el Parágrafo del artículo 96 de la Ley 795 de 2003, se mantendrá en el Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria, FRECH., creado por el artículo 48 de la Ley 546 de 1999 una subcuenta por valor de cincuenta mil millones de pesos ($50.000.000.000) para los fines del presente decreto.

Parágrafo 2°. Adicionado por el Decreto 3456 de 2004, artículo 1º. Los recursos previstos en el parágrafo anterior, podrán ser utilizados por el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, Fogafín, para cubrir la totalidad de las erogaciones a que se refiere el numeral 2 del presente artículo, requeridas para el cumplimiento de las finalidades previstas en el artículo 96 de la Ley 795 de 2003.

Artículo 9°. Vigencia y derogatorias. El presente decreto rige a partir de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 15 de enero de 2003.

ÁLVARO URIBE VÉLEZ

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

Roberto Junguito Bonnet.

La Ministra de Desarrollo Económico,

Cecilia Rodríguez González-Rubio.