

DECRETO 3760 DE 2008

(septiembre 25)

por el cual se dictan disposiciones relacionadas con la titularización hipotecaria, las sociedades titularizadoras y el régimen de financiación especializado de vivienda definido en la Ley 546 de 1999.

El Ministro del Interior y de Justicia de la República de Colombia, Delegatario de las funciones presidenciales conforme al Decreto número 3539 del 16 de septiembre de 2008, en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial de las conferidas por el artículo 189 numerales 11 y 25 de la [Constitución Política](#); por los artículos 1°, 3° y 6° de la Ley 35 de 1993; por el artículo 2° numeral 4 y artículos 8°, 12 y 17 numeral 5 de la Ley 546 de 1999; por el artículo 4° literal c) y el inciso final del numeral 1 del párrafo 3° del artículo 75 de la Ley 964 de 2005; y por el numeral 1 literal n) del artículo 7° del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, modificado por el artículo 1° de la Ley 795 de 2003; y por el numeral 1 literal f) del artículo 48 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero,

DECRETA:

CAPITULO I

Normas relacionadas con las sociedades titularizadoras

Artículo 1°. Modifícase el artículo 2° del Decreto 1719 de 2001, el cual quedará así:

“Artículo 2°. Objeto social. Las sociedades titularizadoras tendrán como objeto social exclusivo la titularización de activos hipotecarios, derivados de procesos de financiación de vivienda”.

Artículo 2°. Modifícase el artículo 3° del Decreto 1719 de 2001, el cual quedará así:

“Artículo 3°. Operaciones autorizadas. En desarrollo de su objeto social las sociedades titularizadoras podrán:

1. Recibir cartera hipotecaria a cualquier título.
2. Originar, estructurar y administrar procesos de titularización de cartera hipotecaria originada en Colombia o en el exterior para financiar la construcción y la adquisición de vivienda, para lo cual emitirán títulos respaldados con créditos hipotecarios y sus garantías, con derechos sobre los mismos y sus respectivas garantías, o con créditos hipotecarios futuros y sus garantías en desarrollo de contratos de compraventa de créditos hipotecarios futuros, los cuales podrán ser colocados en Colombia o en el exterior.
3. Originar, estructurar y administrar procesos de titularización respaldados con bonos y títulos hipotecarios para lo cual podrá recibir dichas especies de títulos a cualquier título.
4. Prestar servicios para el desarrollo de procesos de movilización de activos hipotecarios incluyendo asesoría para la estructuración, emisión y colocación de bonos y títulos hipotecarios, la administración de universalidades de activos hipotecarios derivados de procesos de emisión de bonos hipotecarios, la administración de procesos de titularización de activos hipotecarios en Colombia o en el exterior y el desarrollo de operaciones de titularización de flujos derivados de contratos de leasing habitacional.
5. Avalar, garantizar y en general suministrar coberturas en procesos de movilización de activos hipotecarios originados en Colombia o en el exterior, incluyendo las titularizaciones en que actúe como originador o emisor.
6. Realizar actos de comercio sobre cartera, títulos y bonos hipotecarios, incluyendo sus derechos y garantías, siempre y cuando guarden relación con el objeto social exclusivo previsto para las sociedades titularizadoras.

7. Participar en el capital de compañías nacionales o extranjeras que se encuentren facultadas para la movilización de activos hipotecarios.
8. Emitir títulos de deuda respaldados con su propio patrimonio.
9. Obtener créditos, garantías o avales.
10. Administrar su tesorería y realizar las operaciones pertinentes para tal fin.
11. Celebrar los contratos conexos o complementarios que resulten necesarios para el cumplimiento de las operaciones autorizadas.

Artículo 3°. Capital mínimo de las sociedades titularizadoras. Las sociedades titularizadoras de objeto exclusivo, cuya actividad principal consista en estructurar, administrar y emitir títulos, en los términos previstos en los artículos 12 y 14 de la Ley 546 de 1999, deberán acreditar ante la Superintendencia Financiera de Colombia un capital mínimo de por lo menos cincuenta y nueve mil novecientos veintinueve millones de pesos (\$59.929.000.000), para efectos de obtener la autorización de la oferta pública de los valores que se emitan en desarrollo de procesos de titularización hipotecaria. El monto del capital mínimo mencionado se establecerá como resultado de la sumatoria de las siguientes cuentas patrimoniales: capital suscrito y pagado, reservas, superávit por prima en colocación de acciones, utilidades no distribuidas de ejercicios anteriores, revalorización del patrimonio y bonos obligatoriamente convertibles en acciones. Para efectos del cálculo del capital mínimo se deducirán las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores.

Parágrafo. El capital mínimo de las sociedades titularizadoras se ajustará a partir del primero (1°) de enero de cada año en forma automática en el mismo sentido y porcentaje en que varíe el índice de precios al consumidor que suministre el DANE del año inmediatamente anterior. El valor resultante se aproximará al múltiplo en millones de pesos inmediatamente superior.

CAPITULO II

Normas relacionadas con la titularización hipotecaria y el sistema especializado de financiación de vivienda

Artículo 4°. Modifícase el artículo 2° del Decreto 1787 de 2004, el cual quedará así:

“Artículo 2°. Modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar. Se entiende por operación de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, el contrato de leasing financiero mediante el cual una entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar, a cambio del pago de un canon periódico; durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor.

En los términos del artículo 4° de la Ley 546 de 1999 las operaciones y contratos de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar son un mecanismo del sistema especializado de financiación de vivienda de largo plazo en desarrollo de lo cual, les serán aplicables las reglas previstas en los artículos 11, 12, 13, y 17 numerales 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10 y parágrafo de la Ley 546 de 1999, los literales b) y c) del artículo 1° del Decreto 145 de 2000 y lo previsto en el presente decreto”.

Artículo 5°. Modifícase el artículo 6° del Decreto 1787 de 2004, el cual quedará así:

“Artículo 6°. Cánones extraordinarios. Al inicio o en cualquier momento durante la ejecución del contrato de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, se podrán realizar pagos extraordinarios. Los cánones extraordinarios se reflejarán en el contrato de leasing habitacional de la siguiente forma, a elección del locatario:

- a) Un menor valor de los cánones;
- b) Una reducción del plazo del contrato;
- c) Un menor valor de la opción de adquisición.

Parágrafo. Los abonos que se realicen a los contratos de leasing habitacional destinados a la adquisición de vivienda familiar, con el producto de los retiros parciales del auxilio de cesantías de los trabajadores individualmente considerados o sus cónyuges o compañeros permanentes en los términos de la legislación vigente, podrán considerarse como cánones extraordinarios en los términos del presente artículo”.

Artículo 6°. Modifícase el artículo 8° del Decreto 1787 de 2004, el cual quedará así:

“Artículo 8°. Propiedad del inmueble. El bien inmueble entregado en leasing habitacional deberá ser de propiedad de la entidad autorizada durante el término del contrato, derecho de dominio que se transferirá cuando el locatario ejerza la opción de adquisición, pague su valor y se cumplan las normas aplicables sobre tradición de la propiedad. Lo anterior, sin perjuicio de que varias entidades autorizadas entreguen en leasing conjuntamente inmuebles de propiedad común mediante la modalidad de leasing habitacional sindicado.

En todo caso las entidades autorizadas podrán transferir a sociedades titularizadoras o a sociedades fiduciarias los bienes inmuebles objeto de contratos de leasing habitacional, cuando dicha transferencia tenga por objeto el desarrollo de procesos de titularización de flujos derivados de dichos contratos a partir de universalidades o patrimonios autónomos, respectivamente”.

Artículo 7°. Modifícase el artículo 14 del Decreto 1787 de 2004, el cual quedará así:

“Artículo 14. Titularización de contratos de leasing habitacional. Las entidades autorizadas

para realizar contratos de leasing habitacional, las sociedades titularizadoras y las sociedades fiduciarias en su calidad de administradoras de patrimonios autónomos, podrán obrar como originadoras o emisoras, según sea el caso, de títulos representativos de flujos derivados de contratos de leasing habitacional, los cuales para todos los efectos tendrán la condición de títulos hipotecarios. Las condiciones, características y requisitos para la emisión de este tipo de títulos se sujetarán a lo establecido en el artículo 12 de la Ley 546 de 1999, en el artículo 68 de la Ley 964 de 2005, en la Resolución 775 de 2001 de la Superintendencia de Valores y en las demás normas aplicables a la emisión y colocación de títulos hipotecarios para la financiación de vivienda derivados de procesos de titularización de activos hipotecarios”.

Artículo 8°. Modifícase el artículo 1° del Decreto 145 de 2000 el cual quedará así:

“Artículo 1°. Condiciones de los créditos. Para efectos del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 17 y demás normas concordantes de la Ley 546 de 1999, los créditos de vivienda individual a largo plazo, entendidos como aquellos otorgados por los establecimientos de crédito a personas naturales para financiar la adquisición de vivienda nueva o usada, la reparación, remodelación, subdivisión o mejoramiento de vivienda usada, o la construcción de vivienda propia, deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

a) Monto del crédito. Podrá financiarse hasta el setenta por ciento (70%) del valor del inmueble. Dicho valor será el precio de compra o el de un avalúo practicado dentro de los seis (6) meses anteriores al otorgamiento del crédito.

En los créditos destinados a la financiación de vivienda de interés social podrá financiarse hasta el ochenta por ciento (80%) del valor del inmueble;

b) Límite para la primera cuota. La primera cuota del crédito no podrá representar más del treinta por ciento (30%) de los ingresos familiares.

Los ingresos familiares están constituidos por los recursos que puedan acreditar los solicitantes del crédito, siempre que exista entre ellos relación de parentesco o se trate de cónyuges o compañeros permanentes. Tratándose de parientes deberán serlo hasta el segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y único civil;

c) Seguros. Los inmuebles financiados deberán estar asegurados contra los riesgos de incendio y terremoto”.

Artículo 9°. Adiciónase el artículo 31 del Decreto 1453 de 1998, con el siguiente literal:

“f) Operación de leasing habitacional destinada a la financiación de la vivienda familiar del trabajador”.

Artículo 10. Vigencia y derogatorias. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación, modifica los artículos 2° y 3° del Decreto 1719 de 2001; 2°, 6°, 8° y 14 del Decreto 1787 de 2004; 1° del Decreto 145 de 2000; adiciona un literal f) al artículo 31 del Decreto 1453 de 1998 y deroga la Resolución 117 de 2001 de la Superintendencia de Valores.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 25 de septiembre de 2008.

FABIO VALENCIA COSSIO

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

Oscar Iván Zuluaga Escobar.

El Ministro de la Protección Social,

Diego Palacio Betancourt.

El Ministro de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial,

Juan Lozano Ramírez.