DECRETO 1058 DE 2014

(junio 6)

D.O. 49.174, junio 6 de 2014

por el cual se adiciona un capítulo al Título 1 del Libro 28 de la Parte 2 del Decreto número 2555 de 2010, relacionado con la operación de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar con componente de capital administrado como ahorro a largo plazo prevista en el inciso 1° del artículo 37 de la Ley 1537 de 2012.

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los numerales 11 y 25 del artículo 189 de la Constitución Política y los literales a) y f) del numeral 1 del artículo 48 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, en concordancia con el inciso 1° del artículo 37 de la Ley 1537 de 2012 y el artículo 2° de la Ley 546 de 1999, y

CONSIDERANDO:

Que la Ley 1537 del 20 de junio de 2012, "por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y acceso a la vivienda y se dictan otras normas", establece en su artículo 1° que dicha ley tiene por "objeto señalar las competencias, responsabilidades y funciones de las entidades del orden nacional y territorial, y la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y proyectos de Vivienda de Interés Prioritario destinados a las familias de menores recursos, la promoción del desarrollo territorial, así como incentivar el sistema especializado de financiación de vivienda";

Que en el inciso 1° del artículo 37 de la mencionada ley se consagra que "El componente de capital de los cánones periódicos de los contratos de leasing habitacional y/o contrato de

arrendamiento con opción de compra, podrá administrarse por parte de las instituciones financieras autorizadas para otorgar dichos contratos como ahorro de largo plazo a favor de los locatarios para la adquisición de la vivienda…", operación de leasing habitacional que en los términos de la Sentencia C-936 del 15 de octubre de 2003 de la Corte Constitucional, debe consultar el sistema normativo dirigido a garantizar la financiación de vivienda a largo plazo;

Que atendiendo lo dispuesto en el literal a) del numeral 1 del artículo 48 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, la Dirección General de Regulación Financiera del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, solicitó pronunciamiento de la Junta Directiva del Banco de la República, instancia que mediante Documento SGMR-0213-07-J del 22 de febrero de 2013 manifestó en relación con "la nueva modalidad de leasing habitacional con componente de ahorro" que: "En términos generales, las incidencias que tiene la propuesta en las políticas a cargo de la JDBR, se pueden resumir en los efectos que el nuevo componente de ahorro tiene sobre el encaje, la inversión forzosa y el tema de las tasas máximas. … Una vez se conozca el tratamiento contable (cuentas PUC), y acorde con el tipo de depósito que se determine, el Banco de la República aplicará el encaje y porcentaje de inversión en TDA correspondientes, según lo establecido en la Resolución Externa número 5 de 2008 y la

Resolución Externa número 3 de 2000, respectivamente. En cuanto a las tasas de interés, estas operaciones están sujetas a los límites vigentes establecidos en la Resolución Externa número 3 de 2012, que señala la tasa máxima de interés remuneratorio de los créditos destinados a la financiación de vivienda individual a largo plazo, de proyectos de construcción de vivienda, y de vivienda de interés social, así como de los contratos y operaciones de leasing habitacional destinados a vivienda familiar",

DECRETA:

Artículo 1°. Adiciónase el Capítulo 5 al Título 1 del Libro 28 de la Parte 2 del Decreto número

2555 de 2010, el cual quedará así:

“CAPÍTULO 5

Leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar con componente de capital administrado como ahorro de largo plazo

Artículo 228.1.5.1 Leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar con componente de capital administrado como ahorro de largo plazo. Las entidades financieras que se encuentren facultadas para realizar operaciones de leasing habitacional destinadas a la adquisición de vivienda familiar podrán estructurar un producto dirigido a la financiación de Vivienda, en el cual parte del componente de capital de los cánones pactados será administrado por dichas entidades como ahorro de largo plazo a favor de los locatarios.

Al inicio o en cualquier momento durante la ejecución del contrato que corresponde al producto aquí establecido, se podrán realizar pagos extraordinarios, los cuales se sujetarán a las reglas previstas en el artículo 2.28.1.2.3 del presente decreto. En caso de elección de las opciones allí establecidas en los literales a) y b), los pagos extraordinarios solo podrán imputarse a la amortización de capital de que trata el literal a) del artículo 2.28.1.5.2 del presente decreto.

Artículo 2.28.1.5.2 Canon. El canon que se fije para el producto de que trata el presente Capítulo, tendrá un componente de costos financieros y un componente de capital. Este último se destinará a cubrir los siguientes conceptos:

a) La amortización periódica de una parte del precio de la opción de adquisición del inmueble;

b) Una parte que será administrada como ahorro de largo plazo. Esta porción del componente de capital se destinará, junto con sus rendimientos, a cubrir total o parcialmente

el pago del valor del ejercicio de la opción de adquisición definido en el contrato.

Artículo 2.28.1.5.3 Componente de capital administrado como ahorro de largo plazo. La parte del componente de capital que sea administrado como ahorro de largo plazo y sus rendimientos, tendrán las siguientes características:

a) Su valor deberá estimarse partiendo del supuesto de que, al final del periodo pactado, el locatario haya ahorrado parte o todo el valor del ejercicio de la opción de adquisición definido en el contrato;

b) El componente de capital administrado como ahorro de largo plazo debe ser remunerado por la entidad financiera autorizada, a favor del locatario, de manera que preserve el poder adquisitivo de este ahorro, y por el periodo en el cual sea administrado;

c) En caso de que el locatario decida ejercer la opción de adquisición pactada a su favor y lo administrado como ahorro de largo plazo y sus rendimientos no cubran la totalidad del valor del ejercicio de dicha opción, el locatario deberá pagar el valor restante para el ejercicio de esta.

Lo anterior, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 2.28.1.5.7 del presente decreto;

d) No podrá ser empleado por la entidad financiera para compensar los componentes de costos financieros y de capital vencidos, ni cualquier otra obligación que el locatario tenga con la respectiva entidad, excepto en los casos y términos previstos en el artículo 2.28.1.5.7 del presente decreto;

e) Deberán ser administrados por la entidad financiera autorizada en cuentas independientes para cada locatario;

f) En caso de incumplimiento del pago de los cánones pactados, incluyendo el de la parte del

componente de capital que sea administrado como ahorro de largo plazo, aplicarán las reglas de reportes de información ante los Bancos de Datos.

Artículo 2.28.1.5.4 Sistema de amortización. Atendiendo lo establecido en el numeral 7 del artículo 17 de la Ley 546 de 1999, la Superintendencia Financiera de Colombia aprobará el sistema de amortización para el producto de que trata el presente Capítulo.

Artículo 2.28.1.5.5 Aprobación del producto y remuneración del componente de capital administrado como ahorro de largo plazo. La creación del producto de que trata el presente Capítulo deberá ser aprobada por la Junta Directiva de la entidad o el órgano que haga sus veces, para lo cual se deberá tener en cuenta, como mínimo, la viabilidad y sostenibilidad financiera del producto.

Dicho órgano deberá definir la tasa de interés que se reconocerá sobre el componente de capital administrado como ahorro de largo plazo, así como su forma y periodicidad de liquidación, de manera que preserve el poder adquisitivo de este ahorro.

Artículo 2.28.1.5.6 Deber de Información. Adicional a lo previsto en el artículo 2.28.1.3.5 del presente decreto, las entidades financieras que estructuren el producto de que trata el presente Capítulo, deberán suministrar a los locatarios con la misma periodicidad, información suficiente y de fácil comprensión, entre otra, sobre la composición de los cánones pactados, forma de aplicación de pagos de los cánones del año inmediatamente anterior, monto total del componente de capital administrado como ahorro de largo plazo, rentabilidad causada sobre el mismo y su tasa de interés.

Además, previo a la firma del contrato la entidad deberá suministrar al locatario información clara y suficiente sobre la naturaleza y características del producto a adquirir, en especial sobre los deberes y derechos de las partes, la condición prevista en el parágrafo 1° del artículo 2.28.1.5.7 del presente decreto, y en general todos los aspectos que le permitan conocer al locatario los costos del producto.

Artículo 2.28.1.5.7 Terminación del contrato. En caso de que el locatario decida no ejercer la opción pactada a su favor, o si con anterioridad al vencimiento del plazo previsto en el contrato para ejercer la opción pactada a favor del locatario, se presenta el incumplimiento por parte de este, o si las partes deciden dar por terminado el contrato de leasing habitacional por mutuo acuerdo, se aplicarán en cada caso las reglas previstas en el artículo 2.28.1.2.4 del presente decreto. En estos eventos, el componente de capital que sea administrado como ahorro de largo plazo, hará parte de los recursos sobre los cuales se realizarán los descuentos que cubran la deducción de los respectivos rubros en la liquidación del contrato.

Parágrafo 1°. Los recursos correspondientes al componente de capital administrado como ahorro de largo plazo solo podrán ser devueltos al locatario por la entidad autorizada en los casos y en las condiciones previstas en el presente artículo.

Parágrafo 2°. En los casos previstos en el presente artículo, podrá estipularse en el respectivo contrato la pérdida parcial o total de los rendimientos acreditados o devengados sobre el componente de capital administrado como ahorro de largo plazo.

Artículo 2.28.1.5.8 Aplicación normativa. En lo no previsto en el presente Capítulo, se aplicarán las disposiciones contenidas en el Libro 28 de la Parte 2 del presente decreto respecto de la modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, así como 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, y los literales b) y c) del artículo 1° del Decreto número 145 de 2000”.

Artículo 2°. Vigencia. El presente decreto rige a partir de su publicación y adiciona un Capítulo al Título 1 del Libro 28 de la Parte 2 del Decreto número 2555 de 2010.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 6 de junio de 2014.

JUAN MANUEL SANTOS CALDERÓN

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

Mauricio Cárdenas Santamaría.

El Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio,

Luis Felipe Henao Cardona.