



Banco de la República Colombia

BR-3-011-0

BOLETÍN

No. 016
Fecha 02 de mayo de 2012
Páginas 5

Página

CONTENIDO

Resolución Externa No. 3 de 2012 “Por la cual se 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”

1

Este Boletín se publica en desarrollo de lo dispuesto en el literal a) del artículo 51 de la Ley 31 de 1992
y del párrafo del artículo 108 de la Ley 510 de 1999

Secretaría Junta Directiva – Carrera 7ª. No. 14-78 Piso 6º. - Bogotá D.C. - Teléfonos: 343 11 92 – 343 0374

RESOLUCION EXTERNA No. 3 DE 2012
(Abril 30)

Por la cual se 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.

LA JUNTA DIRECTIVA DEL BANCO DE LA REPÚBLICA,

en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, en particular de la prevista en el literal e) del artículo 16 de la Ley 31 de 1992,

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que la Ley 31 de 1992 en el literal e) del artículo 16 atribuye a la Junta Directiva del Banco de la República la función de señalar las tasas máximas de interés remuneratorio que los establecimientos de crédito pueden cobrar o pagar en sus operaciones activas y pasivas, sin inducir tasas reales negativas.

SEGUNDO: Que la Ley 546 de 1999, entre otras disposiciones, señaló los objetivos y criterios para regular un sistema especializado de financiación de vivienda y creó instrumentos de ahorro destinados a dicha financiación.

TERCERO: Que en sentencia C-955/2000 la Corte Constitucional declaró exequible el numeral 2 del artículo 17 de la Ley 546 de 1999 si se le entiende y aplica bajo las siguientes condiciones: *“El numeral 2 sólo es EXEQUIBLE en el entendido de que la tasa de interés remuneratoria a que se refiere no incluirá el valor de la inflación, será siempre inferior a la menor tasa real que se esté cobrando en las demás operaciones crediticias en la actividad financiera, según certificación de la Superintendencia Bancaria, y su máximo será determinado por la Junta Directiva del Banco de la República, conforme a lo resuelto por la Corte Constitucional, en sentencias C-481 del 7 de julio de 1999 y C-208 del 1 de marzo de 2000.”*

CUARTO: Que la Corte Constitucional en la misma sentencia C-955/2000 declaró exequible el parágrafo del artículo 28 de la Ley 546, y añadió que una vez culminado el plazo de vigencia de dicha norma *“... será la Junta Directiva del Banco de la República, de conformidad con sus facultades constitucionales y legales, la autoridad competente para los efectos de fijar las condiciones de financiación de créditos de vivienda de interés social, las cuales deben ser las más adecuadas y favorables, a fin de que consulten la capacidad de pago de los deudores y protejan su patrimonio familiar, también bajo el entendido de que la tasa real de interés remuneratorio no comprenderá la inflación y será inferior a la vigente para los demás créditos de vivienda”*.

QUINTO: Que en la Sentencia C-481/1999 la Corte Constitucional ratificó el principio constitucional según el cual las actuaciones de la Junta Directiva del Banco de la República deben hacerse en coordinación con la política económica general a efectos de mantener el equilibrio y dinamismo de la economía.

SEXTO: Que en la Sentencia C-208/2000 la Corte Constitucional reiteró la autonomía técnica del Banco de la República para la fijación administrativa de la tasa de interés, la cual debe hacerse dentro del marco fijado por la ley. Dicho marco comprende lo previsto en el artículo 16 de la Ley 31 de 1992, el cual dispone que al Banco de la República le corresponde estudiar y adoptar las medidas monetarias, crediticias y cambiarias para regular la circulación monetaria, la liquidez del mercado financiero y el normal funcionamiento del sistema de pagos.

SEPTIMO: Que la Ley 795 de 2003 autorizó a los establecimientos bancarios para realizar operaciones de leasing habitacional.

OCTAVO: Que en sentencia C-936/2003 la Corte Constitucional declaró exequible el artículo 1 de la Ley 795 de 2003, “... *en el entendido que el reglamento que debe expedir el Gobierno Nacional debe someterse a los objetivos y criterios señalados en el artículo 51 de la Constitución y en los artículos 1 y 2 de la ley marco 546 de 1999 y demás reglas de esta ley que sean aplicables al leasing habitacional y encaminadas a facilitar el acceso a la vivienda*”.

NOVENO: Que el Gobierno Nacional mediante el Decreto 1787 del 3 de junio de 2004 reglamentó las operaciones de leasing habitacional previstas en la Ley 795 de 2003. En dicho decreto y conforme a la sentencia C-936/2003, el Gobierno diferenció las operaciones de leasing habitacional que se destinan a la vivienda familiar de aquellas que no se destinan para tal fin.

De la misma manera, el artículo 2 del Decreto 1787 señaló que a las operaciones y contratos de leasing habitacional destinados a la adquisición de vivienda familiar le serán aplicables, entre otras, las reglas previstas en los numerales 2, 3, 6, 7, 8, 9,10 y en el parágrafo del artículo 17 de la Ley 546 de 1999, en los literales b) y c) del artículo 1 del Decreto 145 de 2000 y en lo previsto en el capítulo 3 del citado Decreto 1787.

DÉCIMO: Que el Decreto 1787 de 2004 fue recogido por el Decreto 2555 del 15 de julio de 2010 “Por el cual se recogen y reexpiden las normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercado de valores y se dictan otras disposiciones”, y sus disposiciones incorporadas en la Parte 2, Libro 28, Título 1, artículo 2.28.1.1.1 y siguientes del mencionado Decreto 2555.

DÉCIMO PRIMERO: Que, acorde con lo anterior, a las operaciones y contratos de leasing habitacional para la financiación de vivienda deben aplicarse los límites de intereses remuneratorios que señale la Junta Directiva del Banco de la República, conforme a los parámetros fijados por la Corte Constitucional en la sentencia C-955/2000.

DÉCIMO SEGUNDO: Que siguiendo los lineamientos de la Sentencia C-955/2000, la Junta Directiva del Banco de la República ha revisado periódicamente y expedido diversas resoluciones, estando vigente la Resolución Externa 8 del 25 de agosto de 2006 *“Por la cual se 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.”*

DÉCIMO TERCERO: Que la Superintendencia Financiera de Colombia mediante comunicaciones radicadas con el No. 2012013326-005-000 del 25 de abril de 2012 y el No. 2012013326-008-000 del 26 de abril de 2012, dirigidas a la Subgerencia Monetaria y de Reservas anexó la certificación de las tasas de interés nominales que, de acuerdo con la información reportada por las entidades según Circular Externa 053 de 2004, se estaban cobrando en el mercado financiero al 31 de diciembre de 2011, según lo previsto en la Sentencia de la Corte Constitucional C-955 del 26 de julio de 2000.

DÉCIMO CUARTO: Que se presentó a la Junta Directiva el documento de trabajo SGMR-0412-24-J del 27 de abril de 2012, preparado por la Subgerencia Monetaria y de Reservas del Banco de la República, elaborado con sujeción a los parámetros señalados en la referida Sentencia C-955/2000, en el cual se recomienda modificar los límites a la tasa de interés remuneratorio de los créditos destinados a la financiación de vivienda individual a largo plazo, de proyectos de construcción de vivienda, de vivienda de interés social, así como de los contratos y operaciones de leasing habitacional destinados a la adquisición de vivienda familiar, establecidos en la Resolución Externa 8 de 2006. Dichas recomendaciones fueron acogidas por la Junta Directiva, que, en consecuencia,

RESUELVE:

CAPITULO I

LIMITES A LAS TASAS DE INTERES REMUNERATORIO DE CREDITOS DISTINTOS DE LOS DESTINADOS A LA FINANCIACION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Artículo 1° LÍMITES MÁXIMOS A LAS TASAS DE INTERÉS DE CREDITOS EN UVR. La tasa de interés remuneratorio de los créditos de vivienda individual a largo plazo y de los créditos para financiar proyectos de construcción de vivienda denominados en UVR no podrá exceder de 12,4 puntos porcentuales efectivos anuales, adicionales a la UVR.

Artículo 2° LÍMITES MÁXIMOS A LAS TASAS DE INTERÉS DE CRÉDITOS EN MONEDA LEGAL. La tasa de interés remuneratorio de los créditos de vivienda individual a largo plazo y de los créditos para financiar proyectos de construcción de vivienda denominados en moneda legal no podrá exceder de 12,4 puntos porcentuales efectivos anuales, adicionados con la variación de la UVR de los últimos 12 meses vigente al perfeccionamiento del contrato.

CAPITULO II

LIMITES A LAS TASAS DE INTERÉS REMUNERATORIO DE CREDITOS DESTINADOS A LA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 3º LÍMITES MÁXIMOS A LAS TASAS DE INTERÉS DE CREDITOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN UVR. La tasa de interés remuneratorio de los créditos denominados en UVR para financiar la construcción, mejoramiento y adquisición de vivienda de interés social no podrá exceder de 10,7 puntos porcentuales adicionales a la UVR.

Artículo 4º LÍMITES MÁXIMOS A LAS TASAS DE INTERÉS DE CREDITOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN MONEDA LEGAL. La tasa de interés remuneratorio de los créditos denominados en moneda legal para financiar la construcción, mejoramiento y adquisición de vivienda de interés social no podrá exceder de 10,7 puntos porcentuales, adicionados con la variación de la UVR de los últimos 12 meses vigente al perfeccionamiento del contrato.

CAPITULO III

LIMITES A LAS TASAS DE INTERÉS REMUNERATORIO DE LOS CONTRATOS Y OPERACIONES DE LEASING HABITACIONAL DESTINADOS A VIVIENDA FAMILIAR

Artículo 5º Las tasas máximas de interés remuneratorio de los créditos destinados a la financiación de vivienda individual a largo plazo y de los créditos destinados a la financiación de vivienda de interés social previstos en la presente resolución serán aplicables a los contratos y operaciones de leasing habitacional destinados a la adquisición de vivienda familiar en los términos previstos en el Decreto 1787 del 3 de junio de 2004, recogido por el Decreto 2555 del 15 de julio de 2010.

CAPITULO IV

OTRAS DISPOSICIONES

Artículo 6º. ALCANCE. Los límites establecidos en la presente resolución serán aplicables a las operaciones pactadas o que se pacten en el futuro para la financiación de vivienda individual a largo plazo, de proyectos de construcción de vivienda, de vivienda de interés social, así como a los contratos y operaciones de leasing habitacional destinados a vivienda familiar, denominados en UVR o en moneda legal. En consecuencia, los establecimientos de crédito no podrán cobrar en las cuotas que se causen a partir de la vigencia de esta resolución intereses remuneratorios superiores a los límites correspondientes.

Las tasas de interés remuneratorio señaladas en la presente resolución constituyen exclusivamente límites máximos. En consecuencia, los establecimientos de crédito podrán pactar tasas de interés remuneratorio inferiores a dichos límites.

Artículo 7º. PERIODICIDAD. La Junta Directiva del Banco de la República modificará los límites de que trata la presente resolución cuando considere técnicamente que las condiciones existentes al momento de fijar la tasa de interés han variado significativamente.

Artículo 8º REPORTE A LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA. Los establecimientos de crédito deberán reportar a la Superintendencia Financiera de Colombia las tasas de los créditos de vivienda individual a largo plazo, de los créditos para financiar proyectos de construcción de vivienda, de los créditos de vivienda de interés social, así como de los contratos y operaciones de leasing habitacional, conforme a las instrucciones que señale este organismo.

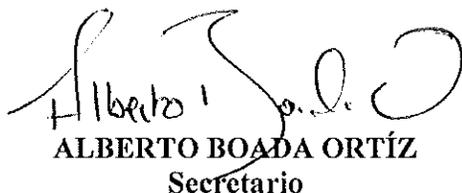
Artículo 9º SANCIONES. Sin perjuicio de las sanciones personales que correspondan a los directores, gerentes, revisores fiscales o empleados de las instituciones, conforme al artículo 209 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, las entidades que infrinjan lo dispuesto en la presente resolución estarán sujetas a multas a título de sanción institucional que graduará e impondrá la Superintendencia Financiera de Colombia.

Artículo 10º VIGENCIA. La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación.

Dada en Bogotá, D.C., a los treinta (30) días del mes abril de dos mil doce (2012).



JUAN CARLOS ECHEVERRRY GARZÓN
Presidente



ALBERTO BOADA ORTÍZ
Secretario