



III
LEGISLACIÓN
ECONÓMICA

BANCO DE LA REPÚBLICA



*Resolución Externa 3 de 2005
(Mayo 20)*

*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 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.

Séptimo: 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 de 2004 señaló que a las operaciones y contratos de *leasing* habitacional destinados a la adquisición de vivienda familiar les serán aplicables 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, 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 primero: Que siguiendo los lineamientos de la sentencia C-955/2000, la Junta Directiva del Banco de la República expidió la Resolución Externa 9 de 2003, «Por la cual se señala la tasa máxima de interés remuneratorio de los créditos destinados a la financiación de vivienda individual a largo plazo y de proyectos de construcción de vivienda, y de vivienda de interés social» y la Resolución Externa 3 de 2004, «Por la cual se señala la tasa máxima de interés remuneratorio aplicable a los contratos y operaciones de *leasing* habitacional destinados a la adquisición de vivienda familiar».

Décimo segundo: Que la Superintendencia Bancaria mediante comunicación 2005015534-1 del 22 de abril de 2005 dirigida a la Junta Directiva del Banco de la República, anexó una nueva 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 2004.

Décimo tercero: Que se presentó a la Junta el documento de trabajo SGMR-0505-06-J del 19 de mayo de 2005, elaborado con sujeción a los parámetros señalados en la referida sentencia C-955/2000, en el cual se recomienda mantener 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 y de vivienda de interés social, así como de los contratos y operaciones de *leasing* habitacional destinados a la adquisición de vivienda familiar, establecidos en las resoluciones externas 9 de 2003 y 3 de 2004. Dicha recomendación fue acogida por la Junta, que, en consecuencia, acordó compendiar en una resolución toda la regulación sobre las tasas máximas de interés remuneratorio aplicable al sistema de financiación de vivienda,

RESUELVE:

Capítulo I

Límites a las tasas de interés remuneratorio de créditos distintos de los destinados a la financiación de vivienda de interés social

Artículo 1º. *Límites máximos a las tasas de interés de créditos 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 13,1 puntos porcentuales nominales anuales, pagaderos mes vencido, adicionales a la UVR.

Artículo 2º. *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 pesos a tasa nominal fija no podrá exceder de 13,1 puntos porcentuales nominales anuales, pagaderos mes vencido, adicionados con la variación de la UVR de los últimos 12 meses vigente al perfeccionamiento del contrato.

Capítulo II

Límites a las tasas de interés remuneratorio de créditos destinados a la financiación de vivienda de interés social

Artículo 3º. *Límites máximos a las tasas de interés de créditos de vivienda de interés 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 once (11) puntos porcentuales adicionales a la UVR.

Artículo 4º. *Límites máximos a las tasas de interés de créditos de vivienda de interés 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 once (11) puntos porcentuales, adicionados con la variación de la UVR de los últimos 12 meses vigente al perfeccionamiento del contrato.

Capítulo III

Límites 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 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 desti-

nados a la adquisición de vivienda familiar en los términos previstos en el Decreto 1787 de junio 3 de 2004 o aquellos que lo modifiquen.

Capítulo IV

Otras disposiciones

Artículo 6º. *Alcance.* 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 en 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 en los contratos y operaciones de *leasing* habitacional.

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 Bancaria.* Los establecimientos de crédito deberán reportar a la Superintendencia Bancaria 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 Bancaria.

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

Dada en Bogotá, D. C., a veinte (20) de mayo de dos mil cinco (2005).

ÍNDICE DE MEDIDAS LEGISLATIVAS Y EJECUTIVAS

Encuentre en Juriscol <http://juriscol.banrep.gov.co:1025/>, el texto completo de las leyes, los decretos de carácter general, la jurisprudencia de la Corte Constitucional y las normas y jurisprudencia de las Altas Cortes relacionadas con el Banco de la República desde su creación en 1923.



MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

Decretos

1360 (Mayo 2)

Diario Oficial 45.897, 3 de mayo de 2005.

Por el cual se modifica el Decreto 2360 de 1993 sobre límites de crédito.

1400 (Mayo 4)

Diario Oficial 45.900, 6 de mayo de 2005.

Por el cual se someten a inspección, vigilancia y control las entidades que administran sistemas de pago de bajo valor y se dictan otras disposiciones.

1455 (Mayo 10)

Diario Oficial 45.905, 11 de mayo de 2005.

Por el cual se modifica el artículo 2 del Decreto 4401 de 2004.

1673 (Mayo 24)

Diario Oficial 45.919, 25 de mayo de 2005.

Por el cual se adiciona el Presupuesto General de la Nación para la vigencia fiscal de 2005.

1695 (Mayo 25)

Diario Oficial 45.920, 26 de mayo de 2005.

Por el cual se modifica el párrafo del artículo 4 del Decreto 3361 de 2004.



MINISTERIO DE COMERCIO,
INDUSTRIA Y TURISMO

Decretos

1480 (Mayo 11)

Diario Oficial 45.907, 13 de mayo de 2005.

Por medio del cual se regula la aplicación de medidas de limitación a importaciones de productos originarios de la República Popular China, previstas en el Protocolo de Adhesión de la República Popular China y en el Informe del Grupo de Trabajo de la Organización Mundial de Comercio.

1676 (Mayo 24)

Diario Oficial 45.920, 26 de mayo de 2005.

Por el cual se regula la importación de los vehículos usados de que trata el artículo 2 de la Ley 903 de 2004, y su disposición.



MINISTERIO DE AMBIENTE,
VIVIENDA Y DESARROLLO
TERRITORIAL

Decretos

1600 (Mayo 20)

Diario Oficial No. 45917, 23 de mayo de 2005.

Por el cual se reglamentan las disposiciones sobre licencias urbanísticas, reconocimiento de edificaciones y legalización de asentamientos humanos.



MINISTERIO DE LA
PROTECCIÓN SOCIAL

Decretos

1464 (Mayo 10)

Diario Oficial 45905, 11 de mayo de 2005.

Por medio del cual se reglamentan los artículos 10 de la Ley 21 de 1982, el párrafo 1 del artículo 1 de la Ley 89 de 1988, los literales a) y b) del numeral 4 del artículo 30 de la Ley 119 de 1994.

1465 (Mayo 10)

Diario Oficial 45.905, 11 de mayo de 2005.

Por medio del cual se reglamentan los artículos 9° de la Ley 21 de 1982, el párrafo 1° del artículo 1° de la Ley 89 de 1988, 287 de la Ley 100 de 1993, el numeral 4 del artículo 30 de la Ley 119 de 1994, 15 de la Ley 797 de 2003 y 10 de la Ley 828 de 2003.



MINISTERIO DE MINAS Y
ENERGÍA

Decretos

1355 (Mayo 2)

Diario Oficial 45.897, 3 de mayo de 2005.

Por el cual se aprueba una reforma de los estatutos sociales de la Financiera Energética Nacional S. A., FEN.

1404 (Mayo 5)

Diario Oficial 45.900, 6 de mayo de 2005.

Por el cual se aprueba el programa de enajenación de la participación estatal representada en los activos, derechos y contratos de la Empresa Colombiana de Gas, Ecogás, relacionados con el transporte de gas natural, su operación y explotación, mediante la constitución por suscripción sucesiva de acciones de la sociedad Transportadora de Gas del Interior S. A. ESP, TGI S. A. ESP.



SUPERINTENDENCIA
DE VALORES

Cartas circulares externas

006 (Mayo 10)

Por la cual se da a conocer el Índice de Bursatilidad Accionaria para el mes de abril de 2005.

007 (Junio 09)

Por la cual se da a conocer el Índice de Bursatilidad Accionaria para el mes de mayo de 2005.

Circular externa

007 (Mayo 11)

Por la cual se da a conocer la ficha técnica que deberán diligenciar y publicar las sociedades administradoras de fondos de valores y de fondos de inversión.



SUPERINTENDENCIA
BANCARIA

Cartas circulares

26 (Mayo 04)

Informa el PAAG mensual para el mes de mayo de 2005.

27 (Mayo 04)

Informa la inflación registrada para efectos de establecer el valor de reajuste de la Unidad de Valor Real –UVR– para el mes de mayo del año 2005.

28 (Mayo 05)

Informa las tasas anuales efectivas de rentabilidad de las reservas del Instituto de Seguros Sociales.

29 (Mayo 10)

Divulga la Rentabilidad Mínima Obligatoria para Fondos de Pensiones y de Cesantía con corte al 30 de abril de 2005.

30 (Mayo 12)

Informa la variación de los portafolios de referencia el 02 de mayo de 2005.

Circular externa

011 (Mayo 12)

Modifica los Planes Únicos de Cuentas (PUC) del sistema financiero y del Banco de la República.



BANCO DE LA REPÚBLICA

Resolución externa

03 (Mayo 20)

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 los contratos y operaciones de *leasing* habitacional destinados a vivienda familiar.