

---

# REPORTES DEL EMISOR

---

INVESTIGACIÓN E INFORMACIÓN ECONÓMICA

---

---

Bogotá, D. C., octubre  
de 2000 - No. 17

---

**EDITOR:**  
Alberto de Brigard Pérez

**ISSN**  
0124-0625

**REPORTES DEL EMISOR** es una publicación del Departamento de Comunicación Institucional del Banco de la República.

Las opiniones expresadas en los artículos son las de sus autores y no necesariamente reflejan el parecer y la política del Banco o de su Junta Directiva.

**REPORTES DEL EMISOR** puede consultarse en la página web del Banco de la República:  
[www.banrep.gov.co](http://www.banrep.gov.co)  
(Ruta de acceso:  
Información Económica/Documentos e Informes/Reportes)

Diseño  
Asesores Culturales Ltda.



## Tasa máxima de interés para financiación de vivienda

---

*Principales aspectos del estudio técnico preparado por el Banco de la República para sustentar las decisiones tomadas en la Resolución 14 del 3 de septiembre de 2000, donde se establece la tasa máxima de interés para la financiación de vivienda individual a largo plazo y de proyectos de construcción de vivienda, acatando plenamente lo ordenado en la Sentencia C-955 de 2000 de la Corte Constitucional.<sup>1</sup>*

---

La Corte Constitucional mediante la sentencia C-955 de 2000 revisó la constitucionalidad de la Ley 546 de 1999. Dicha ley, expedida por el Congreso a finales del año pasado, consagró el marco legal para la financiación de vivienda. La sentencia, con ponencia del magistrado José Gregorio Hernández, se pronunció sobre varios puntos de la ley y estableció, entre otros aspectos, que la Junta Directiva del Banco de la República

debe fijar un límite máximo a los intereses remuneratorios que pueden cobrar los establecimientos de crédito para la financiación de vivienda individual de largo plazo y de proyectos de construcción de vivienda.

A continuación se presentan algunos aspectos del documento técnico que sustenta la Resolución 14 del 3 de septiembre de 2000, expedida para dar cumplimiento a la sentencia de la Corte.

## I. La Sentencia de la Corte Constitucional

### A. Competencias del Congreso, el Gobierno y la Junta Directiva del Banco de la República

La sentencia aclaró las competencias constitucionales del Congreso, el Gobierno y la Junta Directiva del Banco de la República en materia de la regulación de la actividad financiera y crediticia. A este respecto, la Corte ratificó su jurisprudencia relacionada con las llamadas leyes marco o cuadro, estableciendo que le compete al Congreso fijar las pautas o directrices generales y al Gobierno o a la Junta Directiva del Banco de la República, según sus competencias, la concreción de dichas pautas en normas o medidas específicas.

De igual manera, la Corte Constitucional corroboró la competencia exclusiva de la Junta Directiva para formular la política crediticia del país.

Como desarrollo de lo anterior, la Corte estableció que compete a la Junta Directiva fijar la metodología de cálculo de la Unidad de Valor Real (UVR), calcular su valor en pesos y divulgarlo. En esta materia, la Corte indicó que al fijar la metodología debería incluir “exclusiva y verdaderamente la inflación, como tope

máximo, sin elemento ni factor adicional alguno, correspondiendo exactamente al Índice de Precios al Consumidor (IPC)”. La Junta Directiva, mediante la Resolución Externa 13 del presente año, acató plenamente la sentencia.

---

*La tasa remuneratoria máxima fijada por la Junta Directiva de acuerdo con lo ordenado en la sentencia, sólo cubre los siguientes aspectos: los gastos administrativos y de operación de las entidades crediticias, incluyendo el costo de captación (deducida la inflación), más la rentabilidad proporcional y adecuada de los establecimientos de crédito por los servicios que prestan.*

---

### B. Tasa máxima remuneratoria para el crédito de vivienda

La Corte Constitucional encontró exequible el numeral 2 del artículo 17 de la Ley 546 que permite el cobro de intereses remuneratorios sobre la UVR en el entendido 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 las sentencias C-481 del 7 de julio de 1999 y C-208 del 1 de marzo de 2000”.

En ese contexto, fueron varios los aspectos que debió tomar en cuenta la Junta Directiva para aplicar la sentencia.

En primer lugar, lo que debe entenderse cuando se establece que la tasa remuneratoria no incluirá el valor de la inflación. En segundo lugar, cuáles son las operaciones financieras que deben tenerse en cuenta para establecer la menor tasa real; dicha tasa, al tenor de la sentencia, constituye un techo para la tasa remuneratoria máxima. Finalmente, consideraciones adicionales mencionadas en la sentencia, relacionadas con la fijación de la tasa remuneratoria máxima.

#### 1. La tasa remuneratoria

Sobre el primer aspecto, debe entenderse que el interés re-

muneratorio que se adiciona a la UVR no puede incorporar el efecto inflacionario ya previsto en el cálculo de la misma.

En otras palabras, los puntos adicionales que se cobran como interés remuneratorio deben considerar únicamente “los gastos administrativos y de operación efectivos en que incurra el ente financiero” y la “remuneración a que tiene derecho la entidad prestamista, en desarrollo de su negocio, es decir, lo que gana por el préstamo, que no puede ser sino proporcional y adecuado al servicio que presta”. La Corte indicó que no sería constitucional si en este interés remuneratorio se incluyen algunos puntos para cubrir “la indemnización del acreedor por la disminución del poder adquisitivo de la moneda como consecuencia de la inflación”.

De acuerdo con este pronunciamiento, la Junta Directiva al fijar la tasa remuneratoria máxima dentro de los límites previstos en la sentencia, debió tener en cuenta que ésta sólo cubriera los siguientes aspectos: los gastos administrativos y de operación de las entidades crediticias, incluyendo el costo de captación (deducida la inflación), más la rentabilidad proporcional y adecuada de los establecimientos de crédito por los servicios que prestan.

## 2. *Tasas reales del sistema financiero*

La Corte estableció que las tasas reales no deben tener en cuenta “porcentajes ocasionales o eventuales cobrados en casos de excepción por entidades financieras, sino tasas ofrecidas en igualdad de condiciones a todas las personas y aplicables normalmente a los créditos que otorgan en el giro habitual de sus negocios... Desde luego, no se entienden incorporadas como tasas de referencia con el objetivo previsto en este fallo, las que extraordinariamente otorgue un intermediario financiero en forma especial a su clientela, ni las que el mismo interme-

---

*La Corte estableció que las tasas reales no deben tener en cuenta “porcentajes ocasionales o eventuales cobrados en casos de excepción por entidades financieras, sino tasas ofrecidas en igualdad de condiciones a todas las personas y aplicables normalmente a los créditos que otorgan en el giro habitual de sus negocios...”*

---

diario o empresa pacten mediante convención o acuerdo con sus trabajadores...”.

Así las cosas, era necesario excluir las siguientes operaciones de crédito:

- Aquellos en los cuales el cliente puede pactar una tasa de interés diferente a la que normalmente se cobra en el mercado. Tal es el caso de aquellos créditos que se otorguen a personas naturales o jurídicas en condiciones preferenciales o en donde existan negocios subyacentes tales como banca de inversión, comisiones, reembolsos, compra y venta de divisas, créditos con reciprocidades o contraprestaciones. Este tipo de operaciones se realiza normalmente por todos los establecimientos de crédito y, especialmente, por las corporaciones financieras.
- Los créditos interbancarios y de tesorería normalmente otorgados a otros establecimientos de crédito para subsanar problemas de liquidez temporal. Este tipo de operaciones se hace a tasas de interés diferentes a las que normalmente están a disposición del público en general y son respaldadas ordinariamente con títulos de alta seguridad y liquidez.

- Los créditos de fomento para financiar actividades específicas, que contemplen una tasa de interés menor a la que ordinariamente se cobra.
- Los créditos a empleados, que por su misma naturaleza se hacen en condiciones especiales de tasa de interés.
- Los créditos hipotecarios, por disposición expresa de la misma sentencia.

La sentencia indicó que la Junta debe fijar la tasa máxima remuneratoria, excluyendo las operaciones antes mencionadas y teniendo en cuenta las tasas que certifique la Superintendencia Bancaria.

### 3. Tasa de interés remuneratoria máxima

La Corte Constitucional indicó que la tasa de interés remuneratoria que cobran los establecimientos de crédito para financiar la vivienda individual de largo plazo, “no puede quedar descontrolada ni sujeta a las variables propias del mercado”.

Para desarrollar lo anterior, la Corte señaló los siguientes elementos que tuvo en cuenta la Junta Directiva del Banco de la República al tomar su decisión:

- La tasa de interés remuneratoria máxima deberá ser inferior a la menor de to-

---

*La Corte Constitucional indicó que la tasa de interés remuneratoria que cobran los establecimientos de crédito para financiar la vivienda individual de largo plazo, “no puede quedar descontrolada ni sujeta a las variables propias del mercado”.*

---

das las tasas reales que se estén cobrando en el sistema financiero, según certificación de la Superintendencia Bancaria, “sin consultar factores distintos de los puntos de dichas tasas, e independientemente del objeto de cada crédito, y a la tasa menor se le deberá descontar la inflación para que no se cobre doblemente”.

- Para el cálculo de la tasa de interés remuneratoria máxima deberán considerarse los gastos administrativos y de operación de los establecimientos de crédito y la remuneración a que tienen derecho.

- La decisión de la Junta Directiva deberá tomarse conforme a lo resuelto por la Corte Constitucional en las sentencias C-481 de 1999 y C-208 de 2000.

Este último punto resulta de radical importancia. En efecto, la primera de las sentencias citadas ratificó el principio constitucional referente a que las actuaciones de la Junta deben hacerse en coordinación con la política económica general. Este ejercicio se hace por excelencia en el marco del Plan Nacional de Desarrollo que establece las estrategias e instrumentos que se utilizarán para lograr no sólo el crecimiento económico, sino el cumplimiento de los distintos objetivos que le impone a la acción estatal la Constitución de 1991. Igualmente, constituye marco para la coordinación de los programas macroeconómicos fijados periódicamente por el Consejo Nacional de Política Económica y Social (Conpes) en donde se establecen metas de crecimiento económico, empleo y gasto público.

En ese contexto y por propio mandato de la Corte, la decisión de la Junta tuvo en cuenta, “...además de su función de cautelar la estabilidad de la moneda y de asegurar la solidez y confianza del sistema de pagos, la incidencia en las políticas que adelanta el Gobier-

no, especialmente en materia fiscal, financiera y del desarrollo del sector de vivienda”.

De esta manera, la Junta y el Gobierno tienen que contemplar el efecto de la decisión sobre el presupuesto nacional debidamente aprobado por el Congreso, en la medida en que ésta implique mayores gastos o la reorientación de recursos destinados a otros sectores como, por ejemplo, la inversión en servicios sociales básicos como la educación y la salud. También deben tener en cuenta su incidencia sobre el empleo y que las medidas no creen barreras al sector de la construcción, para no obstaculizar el propósito de establecer y desarrollar un adecuado sistema de financiación de vivienda que garantice el derecho a la vivienda digna y la democratización del crédito que consagra la Carta de 1991.

Por otra parte, la sentencia C-208 de 2000 ratificó la autonomía de la Junta para analizar libremente los fenómenos cambiarios, monetarios y crediticios y para diseñar, sin injerencia de otras autoridades, los instrumentos que demande el ejercicio de sus funciones. En este caso, el literal e) del artículo 16 de la Ley 31 de 1992 establece que para fijar la tasa máxima remuneratoria deberá tenerse en cuenta la circulación monetaria, la liquidez de la economía y el normal

funcionamiento del sistema de pagos.

Considerando que la ley ordena al Banco velar por el buen funcionamiento del sistema de pagos, la Junta, en ejercicio de

---

*Por propio mandato de la Corte, la decisión de la Junta tuvo en cuenta, “...además de su función de cautelar la estabilidad de la moneda y de asegurar la solidez y confianza del sistema de pagos, la incidencia en las políticas que adelanta el Gobierno, especialmente en materia fiscal, financiera y del desarrollo del sector de vivienda”.*

---

sus funciones, debe analizar el efecto de la solvencia de las entidades financieras y, dentro de los lineamientos de la Corte, defender el sistema de pagos y la seguridad de los depósitos de ahorro del público.

#### *4. Aplicación de la tasa de interés remuneratoria máxima*

La sentencia C-955 indica que la tasa máxima remuneratoria

que fije la Junta Directiva “será obligatoria para los futuros créditos y también para los vigentes, que si se pactaron tasas superiores, deben de inmediato reducirse a la tasa máxima que la Junta Directiva del Banco Emisor fije, con la necesaria repercusión en el monto de las cuotas futuras, todas las cuales estarán regidas por la norma en el sentido de que, ya disminuida la tasa de interés, permanecerá fija durante toda la vida del crédito, a no ser que las partes acuerden reducirla”.

## **II. Tasa de Interés remuneratoria mínima con base en la Certificación de la Superintendencia Bancaria**

Con base en la certificación de la Superintendencia Bancaria de las tasas de interés promedio nominales reportadas por las entidades financieras, se consideró que, técnicamente, la metodología más adecuada para dar cabal cumplimiento a la Sentencia de la Corte era utilizar un promedio de dicha información. El promedio es una medida estadística que refleja con mayor acierto una tasa de mercado ofrecida en “... igualdad de condiciones a

todas las personas” y permite, técnicamente, excluir operaciones atípicas. Además, dicho promedio debe ser aritmético simple, ya que como lo estipula la Corte, no se deben consultar factores distintos de los puntos de dichas tasas.

Según la certificación de la Superintendencia Bancaria, la menor tasa de interés corresponde a la comercial a tasa fija de las corporaciones financieras (22,25%). No obstante, se decidió excluir estas tasas debido a que las características de estos intermediarios implican una tasa de interés excepcional, diferente a la que ordinariamente se cobra a los demás agentes del mercado.

En efecto, las corporaciones financieras se dedican a la promoción y financiación de proyectos del sector empresarial, lo que implica la implementación de esquemas de financiación diseñados especialmente para cada caso y, en consecuencia, no pueden considerarse como que sean ofrecidos en igualdad de condiciones a todas las personas.

Conforme a lo anterior, la menor tasa nominal certificada por la Superintendencia Bancaria correspondió a la comercial a tasa fija de las entidades bancarias (23,71%). Esta tasa en términos reales asciende a 14,03%.

---

*El estudio técnico preparado por el Banco de la República para sustentar esta decisión muestra que un límite de tasa remuneratoria inferior a la establecida podría afectar el sistema de crédito hipotecario, al no cubrir los costos administrativos y de operación, ni garantizar una rentabilidad ordinaria a las entidades que ofrecen este tipo de financiación.*

---

### III. Conclusiones

- Dado que el fallo de la Corte señaló que la tasa de interés máxima que determine la Junta Directiva para los créditos de vivienda individual de largo plazo y créditos para financiar proyectos de construcción de vivienda no puede ser superior a la tasa de interés real mínima calculada con la información suministrada por la Superintendencia Bancaria (14,03%), el estudio técnico

co recomendó que la tasa máxima remuneratoria para los créditos mencionados no excediera de 13,9% efectivo anual adicionado a la UVR, equivalente a 13.1% nominal pagadero mes vencido.

- Puesto que la tasa de interés remuneratoria de los créditos de vivienda que se otorguen en moneda legal también se encuentra sujeta al límite máximo que establezca la Junta, se decidió que la tasa de interés nominal para estos créditos no supere el valor resultante de la variación anual de la UVR al momento de otorgarse el crédito, adicionada en 13,98% efectivo anual (13,1% anual mes vencido), porcentaje equivalente a la tasa de interés real máxima para los créditos pactados a la UVR.
- El estudio técnico preparado por el Banco de la República para sustentar esta decisión muestra que un límite de tasa remuneratoria inferior a la establecida podría afectar el sistema de crédito hipotecario, al no cubrir los costos administrativos y de operación, ni garantizar una rentabilidad ordinaria a las entidades que ofrecen este tipo de financiación.