



**Superintendencia Bancaria
de Colombia**

***Sistema especializado
de financiación
de vivienda
a largo plazo***

2003

Índice General

Presentación	VII
Índice general	XI
Índice alfabético - temático	XXIX

Primera parte LEY 546 DE 1999 Y SUS ANTECEDENTES

1. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	3
2. PONENCIA PARA PRIMER DEBATE	15
3. PONENCIA PARA SEGUNDO DEBATE	27
4. ACTA DE CONCILIACIÓN	43
5. TEXTO DE LA LEY 546 DE 1999	47

Capítulo I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°	Ámbito de aplicación de la ley.	47
Artículo 2°	Objetivos y criterios de la presente ley.	48
Artículo 3°	Unidad de Valor Real (UVR).	48
Artículo 4°	Participantes.	49
Artículo 5°	Conversión de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda.	50
Artículo 6°	Consejo Superior de Vivienda.	50
Artículo 7°	Reuniones y funciones del Consejo Superior de Vivienda.	51

Capítulo II RECURSOS PARA LA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA

Artículo 8°	Recursos para la financiación de vivienda.	52
Artículo 9°	Bonos hipotecarios.	53
Artículo 10.	Evento de liquidación de un establecimiento de crédito que tenga bonos hipotecarios en circulación.	54
Artículo 11.	Creadores de mercado.	55

Capítulo III
TITULARIZACIONES

Artículo 12. Titularización de cartera hipotecaria.	55
Artículo 13. Derechos de los tenedores de títulos hipotecarios.	56
Artículo 14. Sociedades titularizadoras.	56
Artículo 15. Autorización al Gobierno.	57

Capítulo IV
RÉGIMEN TRIBUTARIO DE LOS BONOS HIPOTECARIOS
Y DE LOS TÍTULOS REPRESENTATIVOS
DE CARTERA HIPOTECARIA

Artículo 16. Beneficio tributario para los rendimientos de títulos de ahorro a largo plazo para la financiación de vivienda.	57
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

Capítulo V
RÉGIMEN DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA
A LARGO PLAZO

Artículo 17. Condiciones de los créditos de vivienda individual.	58
Artículo 18. Desembolsos.	61
Artículo 19. Intereses de mora.	61
Artículo 20. Homogeneidad contractual.	61
Artículo 21. Deber de información.	62
Artículo 22. Patrimonio de familia.	62
Artículo 23. Derechos notariales y gastos de registro.	62
Artículo 24. Cesión de créditos.	63
Artículo 25. Crédito para la construcción de vivienda.	63

Capítulo VI
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 26. Planes de ordenamiento territorial.	63
Artículo 27. Criterios para la distribución regional de los recursos del subsidio para vivienda de interés social.	64
Artículo 28. Obligación de los establecimientos de crédito de destinar recursos a la financiación de vivienda de interés social.	65
Artículo 29. Destinación de subsidios a la vivienda de interés social subsidiable. ..	65
Artículo 30. Garantías para bonos hipotecarios para financiar cartera VIS subsidiable y para títulos emitidos en procesos de titularización de cartera VIS subsidiable.	67
Artículo 31. Derechos notariales y gastos de registro.	68
Artículo 32. Recursos de Finagro para vivienda de interés social rural.	68

Artículo 33. Beneficiarios del subsidio.	69
Artículo 34. Aplicación a los créditos para financiación de vivienda de interés social.	69

**Capítulo VII
MECANISMOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS**

Artículo 35. Pacto arbitral.	70
Artículo 36. Procedimiento arbitral.	70
Artículo 37. Costas y gastos.	71

**Capítulo VIII
RÉGIMEN DE TRANSICIÓN**

Artículo 38. Denominación de obligaciones en UVR.	71
Artículo 39. Adecuación de los documentos contentivos de las condiciones de los créditos.	72
Artículo 40. Inversión social para vivienda.	73
Artículo 41. Abonos a los créditos que se encuentren al día.	73
Artículo 42. Abono a los créditos que se encuentren en mora.	76
Artículo 43. Excepción de pago.	77
Artículo 44. Inversión en títulos de reducción de deuda (TRD).	78
Artículo 45. Sujetos obligados a invertir en TRD.	79
Artículo 46. Opción de readquisición de vivienda.	80
Artículo 47. Autorización.	82*
Artículo 48. Fondo de reserva para la estabilización de la cartera hipotecaria. ...	82
Artículo 49. Coberturas de riesgo.	83

**Capítulo IX
OTRAS DISPOSICIONES**

Artículo 50. Avalúos y evaluadores.	83
Artículo 51. Régimen especial de negociación en bolsa.	84
Artículo 52. Registro en centrales de riesgo.	85
Artículo 53. Fomento a la competencia.	85
Artículo 54. Comisión de seguimiento.	85
Artículo 55. Protección especial para los adquirientes de vivienda individual. ...	85
Artículo 56. Incentivos a la financiación de vivienda de interés social subsidiable. ...	86
Artículo 57. Transitorio.	86
Artículo 58. Vigencia.	86

Segunda parte
DESARROLLO NORMATIVO

Capítulo I
DECRETOS

DECRETO 2702 DE 1999	
[§ 001] Por el cual se establece la metodología para la reliquidación de los créditos destinados a la financiación de vivienda de largo plazo denominados en moneda legal.	89
DECRETO 2703 DE 1999	
[§ 002] Por el cual se determina la equivalencia entre la UVR y la Unidad de Poder Adquisitivo Constante -UPAC- y se adopta la metodología para calcular el valor en pesos de la UVR.	91
DECRETO 2704 DE 1999	
[§ 003] Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 546 de 1999, en lo relacionado con el Consejo Superior de Vivienda	93
DECRETO 145 DE 2000	
[§ 004] Por el cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo.	94
DECRETO 146 DE 2000	
[§ 005] Por el cual se establece la forma de calcular la equivalencia de once puntos de tasa de interés remuneratoria para créditos contratados en moneda legal colombiana.	95
DECRETO 234 DE 2000	
[§ 006] Por el cual se reglamenta el artículo 64 de la Ley 45 de 1990.	96
DECRETO 237 DE 2000	
[§ 007] Por el cual se ordena la emisión y colocación de títulos de deuda pública interna de la Nación denominados "Títulos de Reducción de Deuda" -TRD-.	98
DECRETO 249 DE 2000	
[§ 008] Por el cual se ordena la emisión de títulos de deuda pública interna de la Nación denominados "Títulos de Tesorería, TES, Ley 546" y se dictan otras disposiciones.	103
DECRETO 418 DE 2000	
[§ 009] Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 546 de 1999, en lo relacionado con el Consejo Superior de Vivienda.	110

DECRETO 422 DE 2000	
[§ 010] Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999.	114
DECRETO 466 DE 2000	
[§ 011] Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999.	119
DECRETO 568 DE 2000	
[§ 012] Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 3ª de 1991, 508 de 1999 y 546 de 1999, en relación con la metodología de distribución regional de recursos nacionales del Subsidio Familiar de Vivienda.	121
DECRETO 847 DE 2000	
[§ 013] Por el cual se modifica el numeral 9 del artículo 2º del Decreto 249 de 2000.	127
DECRETO 1133 DE 2000	
[§ 014] Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 49 de 1990, 3ª de 1991 y 546 de 1999.	128
DECRETO 1746 DE 2000	
[§ 015] Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 21 de 1982, 49 de 1990 y 3ª de 1991 y 546 de 1999.	145
DECRETO 2221 DE 2000	
[§ 016] Por el cual se modifica y adiciona el Decreto 249 de 2000.	147
DECRETO 2319 DE 2000	
[§ 017] Por el cual se adiciona el Decreto 249 de 2000.	151
DECRETO 2336 DE 2000	
[§ 018] Por el cual se reglamenta la forma en que puede ejercerse la opción de readquisición de vivienda prevista en los artículos 46 y 47 de la Ley 546 de 1999.	152
DECRETO 2620 DE 2000	
[§ 019] Por el cual se reglamentan parcialmente la Ley 3ª de 1991 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda en dinero y en especie para áreas urbanas, la Ley 49 de 1990, en cuanto a su asignación por parte de las Cajas de Compensación Familiar y la Ley 546 de 1999, en relación con la vivienda de interés social.	156
DECRETO 2670 DE 2000	
[§ 020] Por el cual se reglamentan los artículos 48 y 49 de la Ley 546 de 1999 sobre el Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria.	199

DECRETO 2671 DE 2000	
[§ 021] Por el cual se reglamenta el numeral 1 del artículo 48 de la Ley 546 de 1999.	206
DECRETO 21 DE 2001	
[§ 022] Por el cual se autorizan inversiones en sociedades titularizadoras de objeto exclusivo y se dictan otras disposiciones.	208
DECRETO 332 DE 2001	
[§ 023] Por el cual se autoriza una operación a los establecimientos de crédito.	209
DECRETO 611 DE 2001	
[§ 024] Por el cual se autoriza una operación nueva a los establecimientos de crédito.	214
DECRETO 612 DE 2001	
[§ 025] Por el cual se reglamenta el procedimiento para el pago del subsidio previsto en el numeral 7 del artículo 46 de la Ley 546 de 1999 - opción de readquisición de vivienda.	216
DECRETO 712 DE 2001	
[§ 026] Por el cual se modifica el Decreto 2221 de 2000 y se establecen los plazos para la emisión de TES – Ley 546	219
DECRETO 1163 DE 2001	
[§ 027] Por el cual se modifica el Decreto 2670 de 2000.	223
DECRETO 1267 DE 2001	
[§ 028] Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 344 de 1996 y 546 de 1999.	228
DECRETO 1560 DE 2001	
[§ 029] Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1133 de 2000. ...	229
DECRETO 1585 DE 2001	
[§ 030] Por el cual se modifica y adiciona el Decreto 2620 de 2000, se modifican parcialmente los Decretos 1539 de 1999 y 1746 de 2000 y se dictan otras disposiciones.	230
DECRETO 1719 DE 2001	
[§ 031] Por el cual se dictan disposiciones relacionadas con la titularización hipotecaria y las sociedades titularizadoras previstas en la Ley 546 de 1999.	238
DECRETO 2342 DE 2001	
[§ 032] Por el cual se modifican los Decretos 2620 de diciembre 18 de 2000 y 1585 de julio 30 de 2001.	241

DECRETO 2420 DE 2001	
[§ 033] Por el cual se reglamentan parcialmente la Ley 3ª de 1991 y la Ley 546 de 1999 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas otorgado por el Inurbe.....	242
DECRETO 2677 DE 2001	
[§ 034] Por el cual se modifica el Decreto 2620 de 2000.....	250
DECRETO 2782 DE 2001	
[§ 035] Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 30 de la Ley 546 de 1999.....	252
DECRETO 2868 DE 2001	
[§ 036] Por el cual se modifican los Decretos 2670 de 2000 y 1163 de 2001.	254
DECRETO 2890 DE 2001	
[§ 037] Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 2420 de 2001	257
DECRETO 360 DE 2002	
[§ 038] Por el cual se modifica y adiciona el Decreto 712 de 2001	260
DECRETO 578 DE 2002	
[§ 039] Por el cual se reglamentan parcialmente la Ley 3ª de 1991 y la Ley 546 de 1999 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas otorgado por el Inurbe.....	261
DECRETO 1354 DE 2002	
[§ 040] Por el cual se modifican parcialmente los Decretos 2620 de 2000, 1585 de 2001 y 2420 de 2001.	262
DECRETO 1916 DE 2002	
[§ 041] Por el cual se modifica y adiciona el Decreto 360 de 2002.	263
DECRETO 2455 DE 2002	
[§ 042] Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 2420 de 2001	264
DECRETO 3227 DE 2002	
[§ 043] Por el cual se amplía la vigencia de unos subsidios familiares de vivienda de interés social.	265
DECRETO 066 DE 2003	
[§ 044] Por el cual se reglamenta la cobertura de los créditos individuales de vivienda a largo plazo.	267
DECRETO 253 DE 2003	
[§ 045] Por el cual se adiciona un literal al numeral 2 del artículo 4º del Decreto 066 de 2003.	274

Capítulo II
A. ACTOS ADMINISTRATIVOS
DE LA SUPERINTENDENCIA BANCARIA

CARTA CIRCULAR 213 DE 1999	
[§ 046] Obligaciones denominadas en UPAC.	275
CIRCULAR EXTERNA 007 DE 2000	
[§ 047] Ley de Vivienda – Ley 546 de 1999.	277
RESOLUCIÓN 0328 DE 2000	
[§ 048] Por la cual se determinan las cuentas que hacen parte de la base de cálculo para establecer el monto de la inversión en Títulos de Reducción de Deuda - TRD -.	283
CARTA CIRCULAR 165 DE 2000	
[§ 049] Información de las deudas por efecto de la reliquidación	286
CIRCULAR EXTERNA 037 DE 2000	
[§ 050] Instrucciones contables para el reconocimiento de ingresos y egresos generados por la cartera de créditos y los depósitos y exigibilidades expresados en UVR.	287
CIRCULAR EXTERNA 041 DE 2000	
[§ 051] Circular Externa 037 de 2000.	289
CARTA CIRCULAR 262 DE 2000	
[§ 052] Información Vía Internet.	291
CIRCULAR EXTERNA 048 DE 2000	
[§ 053] Formato para la transmisión de información de las reliquidaciones de créditos en UPAC y pesos con UVR.	292
RESOLUCIÓN 1098 DE 2000	
[§ 054] Por la cual se efectúan algunas aclaraciones respecto a la base de cálculo para establecer el monto de la inversión en Títulos de Reducción de Deuda - TRD - para las compañías de seguros y sociedades de capitalización.	294
CIRCULAR EXTERNA 054 DE 2000	
[§ 055] Reliquidaciones de los créditos hipotecarios destinados a la financiación de vivienda de interés social.	295
CIRCULAR EXTERNA 057 DE 2000	
[§ 056] Circular Externa 041 de 2000.	296

CIRCULAR EXTERNA 068 DE 2000	
[§ 057] Procedimiento de Liquidación de Créditos Hipotecarios de Vivienda.	297
CIRCULAR EXTERNA 069 DE 2000	
[§ 058] Modificación a la Circular Externa 068 del 13 de septiembre de 2000.	304
CIRCULAR EXTERNA 085 DE 2000	
[§ 059] Disposiciones aplicables a los créditos de vivienda.	305
CIRCULAR EXTERNA 002 DE 2001	
[§ 060] Modificación a la Circular Externa 085 de 2000, disposiciones aplicables a los créditos de vivienda.	324
CIRCULAR EXTERNA 024 DE 2001	
[§ 061] Instrucciones contables para registrar la devolución de los Títulos de Tesorería TES - Ley 546 de 1999, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1º del Decreto 712 de 2001, modificadorio del artículo 1º del Decreto 2221 de 2000.	329
RESOLUCIÓN 0566 DE 2001	
[§ 062] Por la cual se modifica la Resolución 0328 de 2000.	331
CIRCULAR EXTERNA 005 DE 2003	
[§ 063] Modificación al Título III de la Circular Externa 007 de 1996.	333

**B. ACTOS ADMINISTRATIVOS DE LA
JUNTA DIRECTIVA DEL BANCO DE LA REPÚBLICA**

RESOLUCIÓN EXTERNA 13 DE 2000	
[§ 064] Por la cual se expiden regulaciones en materia de la Unidad de Valor Real (UVR).	337
RESOLUCIÓN EXTERNA 14 DE 2000	
[§ 065] Por la cual se señala la tasa máxima de interés remuneratoria de los créditos destinados a la financiación de vivienda individual a largo plazo y de proyectos de construcción de vivienda.	339
RESOLUCIÓN EXTERNA 20 DE 2000	
[§ 066] Por la cual se señala la tasa máxima de interés remuneratoria de los créditos destinados a la financiación de vivienda de interés social.	341

**C. ACTOS ADMINISTRATIVOS
DEL MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO**

RESOLUCIÓN EXTERNA 2896 DE 1999

[§ 067] Por la cual se publica el valor de la UVR para cada uno de los días comprendidos entre el 1° de enero de 1993 y el 31 de diciembre de 1999. 343

Tercera parte

DOCTRINA DE LA SUPERINTENDENCIA BANCARIA

CALIFICACIÓN DE LOS CRÉDITOS DE VIVIENDA A LARGO PLAZO

[§ 068] La Ley 546 de 1999 adoptó un nuevo sistema de financiación de vivienda. Calificación y clasificación de cartera. 357

CAPITALIZACIÓN DE INTERESES

[§ 069] En operaciones a largo plazo. Sentencia C-747 de 1999 de la Corte Constitucional. Reliquidación de créditos hipotecarios pactados en pesos. Sistemas de amortización antes y después de la Ley 546 de 1999. 361

CLÁUSULA ACELERATORIA

[§ 070] Los créditos de vivienda no podrán contener cláusulas aceleratorias hasta tanto no se presenten las correspondientes demandas judiciales. Capitalización de intereses en créditos hipotecarios de vivienda. 368

CONTRATO DE MUTUO O PAGARÉS - REQUISITOS

[§ 071] La Superintendencia Bancaria no elabora ni autoriza los modelos de los contratos de mutuo o de los pagarés que las entidades vigiladas instrumentan en los créditos para vivienda. Artículo 20 de la Ley 546 de 1999. 371

CONSTRUCTORES QUE OTORGAN CRÉDITOS PARA VIVIENDA

[§ 072] De conformidad con el artículo 1° de la Ley 546 de 1999 cualquiera otra entidad diferente a los establecimientos de crédito puede otorgar créditos de vivienda denominados en UVR, con las características y condiciones que aprueben sus respectivos órganos de dirección, siempre que los sistemas no contemplen capitalización de intereses, ni impongan sanciones por prepagos totales o parciales. 374

CRÉDITOS DE VIVIENDA

[§ 073] Dación en pago. Reestructuración de créditos. Reestructuración de de obligaciones hipotecarias para vivienda. 377

[§ 074] Reliquidación de créditos. Créditos cancelados antes de la Ley 546 de 1999. 381

[§ 075] Reliquidación de créditos, procedimiento. Aplicación del alivio a los créditos en mora. Competencia de la Superintendencia Bancaria en caso de controversia sobre la reliquidación.	383
[§ 076] Subrogación de créditos. Beneficios otorgados a los deudores de los créditos individuales de vivienda. Condonación de intereses y reestructuración de la obligación. Suspensión de los procesos judiciales. Opción de readquisición de vivienda.	388
CRÉDITOS OTORGADOS POR COOPERATIVAS	
[§ 077] Régimen de transición. La reliquidación y los abonos están previstos para las obligaciones contratadas con los establecimientos de crédito. Capitalización de intereses.	394
CRÉDITOS OTORGADOS POR ESTABLECIMIENTOS EN LIQUIDACIÓN	
[§ 078] Ley 546 de 1999, régimen de transición. Reliquidación y abonos. Créditos vigentes al 31 de diciembre de 1999. Derecho a la reducción de deuda a los créditos que hubieren sido cedidos, titularizados o vendidos por los establecimientos de crédito que los otorgaron u originaron.	399
DACIÓN EN PAGO	
[§ 079] Alivios. Dación en pago como forma de extinguir las obligaciones, procedimiento.	401
GARANTÍAS Y OPCIÓN DE READQUISICIÓN	
[§ 080] Hipoteca de primer grado constituida sobre la vivienda financiada. Readquisición de vivienda. Fecha límite para la readquisición de vivienda. Avalúo del bien inmueble, criterios. Contratos de ahorro programado	403
INTERÉS REAL E INTERÉS NOMINAL	
[§ 081] Corrección monetaria durante la vigencia del UPAC. Tasa de interés remuneratoria.	406
INTERESES	
[§ 082] Tasa de interés nominal. Tasa efectiva anual. Diferencia entre interés real e interés nominal, cuando se refiere a la tasa remuneratoria.	409
LEY DE VIVIENDA (Ley 546 de 1999)	
[§ 083] Nuevo sistema de financiación de vivienda según la Ley 546 de 1999. Sistemas de amortización. Condiciones de los créditos de vivienda individual.	415

OBLIGACIONES CONTRAÍDAS EN UVR ENTRE PARTICULARES	
[§ 084] Naturaleza de la UVR. Indexación, concepto. Corrección Monetaria durante la vigencia de la UPAC. Capitalización de intereses y anatocismo, diferencias.	419
PAGO DE HONORARIOS DE ABOGADO	
[§ 085] Gastos por cobranza de créditos hipotecarios en que incurran las entidades financieras en los procesos prejudicial y judicial.	422
REDENOMINACIÓN EN UVR	
[§ 086] En vigencia de la Ley 546 de 1999 los créditos individuales de vivienda deben redenominarse en UVR. Posibilidad de denominarse en moneda legal colombiana, requisitos.	424
REESTRUCTURACIÓN DE CRÉDITOS	
[§ 087] Condiciones. Facultad de la Superintendencia Bancaria para dirimir controversias en torno a si existen o no tales condiciones objetivas. .	426
RELIQUIDACIÓN DE CRÉDITOS	
[§ 088] Créditos de vivienda otorgados a personas jurídicas.	429
RELIQUIDACIÓN DE CRÉDITOS OTORGADOS A CONSTRUCTORES	
[§ 089] La reliquidación de créditos está prevista en la ley como un alivio para personas naturales. No es viable jurídicamente aplicar la reliquidación a los créditos otorgados a constructores.	431
SEGURO DE VIDA	
[§ 090] Reglamentación para efectos de la reliquidación. La exigencia al deudor de un seguro de vida es una decisión autónoma de cada establecimiento. Condonación de los intereses de mora a 31 de diciembre de 1999.	434
SUBROGACIÓN DE CRÉDITOS	
[§ 091] No puede entenderse como una novación de la obligación. Equivalencia en UVR. Posibilidad de mantener la denominación inicial.	439
SUPERINTENDENCIA BANCARIA - ALCANCE DE SUS FUNCIONES	
[§ 092] La Superintendencia Bancaria no tiene facultades para revisar los contratos de mutuo para vivienda con el sistema UPAC, por cuanto ello es competencia de los jueces de la República.	441
UVR	
[§ 093] Metodología para su cálculo. Adecuación de créditos pactados en DTF. Revisión de contratos.	444

VIVIENDA - CONTRATO DE AHORRO PROGRAMADO

[§ 094] Contrato de ahorro programado para la compra de vivienda con derecho real de habitación. Características..... 447

Cuarta parte

JURISPRUDENCIA DE LAS ALTAS CORTES

ACCIÓN DE GRUPO

[§ 095] Acciones de Grupo; procedencia del llamamiento en garantía. Acciones relacionadas con el UPAC; llamamiento en garantía de entidades financieras y compañías aseguradoras. 451

[§ 096] Procedibilidad. Integración del grupo. Causas y condiciones uniformes respecto a los perjuicios individuales de los miembros del grupo. Perjuicios ocasionados a los deudores de UPAC..... 457

ACCIONES POPULARES

[§ 097] Usuarios del sistema UPAC. Ajuste de la UPAC al IPC. En las acciones populares el juez puede ordenar la condena al pago de perjuicios. La expedición de la Ley 546 de 1999 contempló las situaciones que pudieren configurar daño contingente o violación a derechos colectivos..... 470

ALIVIOS

[§ 098] El abuso de la posición dominante de la entidad crediticia es violatoria del debido proceso. 479

ALIVIOS EN CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN UPAC

[§ 099] Los artículos 11 y 12 del Decreto 2331 de 1998 se aplican a deudores con créditos en UPAC y no en pesos. 484

CAPITALIZACIÓN DE INTERESES

[§ 100] Alcance del numeral 3 del artículo 121 del Decreto Ley 663 de 1993 así como de la expresión "que contemplen la capitalización de intereses" contenida en el numeral 1. Cosa Juzgada constitucional. Falta de competencia del Presidente de la República para expedir la norma acusada, por cuanto ello corresponde al Congreso de la República, por medio de una ley marco. La inconstitucionalidad de los apartes acusados del artículo 121 del Decreto Ley 663 de 1993 sólo se refiere a los créditos de vivienda a largo plazo. 488

CRÉDITOS DE VIVIENDA - SUBROGACIÓN

[§ 101] Subrogación en crédito hipotecario de vivienda. Derecho a la reliquidación y a los beneficios que se deriven de la condición de comprador. 492

CRÉDITOS HIPOTECARIOS

- [§ 102] Control de legalidad de la Carta Circular 006 de 1999 de la Superintendencia Bancaria. Créditos a deudores individuales de créditos hipotecarios para vivienda pactados en pesos. 496

CRÉDITOS HIPOTECARIOS - DEUDORES

- [§ 103] Control de Legalidad de las Resoluciones 003, 004 y 005 de 1998, expedidas por Fogafín. Alivio a deudores hipotecarios. Competencia y Extralimitación de facultades de Fogafín. Improcedencia de constitución de hipotecas adicionales. y de la cesión de hipotecas a Fogafín. Avalúo de inmuebles. 502

DACIÓN EN PAGO

- [§ 104] Aplicación a los contratos del principio de temporalidad de la ley. Derecho a efectuar la dación en pago por parte de los deudores de créditos hipotecarios para vivienda 515

- [§ 105] Decreto 2331 de 1998. Dación en pago en créditos para vivienda. Entidades financieras del exterior. Territorialidad de la Ley. 523

- [§ 106] Los bienes recibidos en dación en pago por entidades financieras no tienen el carácter de activos fijos. 530

FINANCIACIÓN DE VIVIENDA

- [§ 107] Ley 546 de 1999, aspectos formales. Reemplazo de la UPAC por la UVR. Intereses en créditos de vivienda. Plazo de amortización. Préstamos garantizados con hipoteca. Relación entre el monto del préstamo y el valor de la vivienda. Relación entre la cuota del préstamo y los ingresos familiares. Sistemas de amortización. Reliquidación de créditos contraídos en UPAC. 533

- [§ 108] Responsabilidad pecuniaria por daños ciertos causados por los excesos del sistema UPAC a los deudores hipotecarios. El reclamo de los deudores a las entidades financieras requiere previo proceso judicial. Reliquidación y compensación de créditos cancelados. Inconstitucionalidad de los artículos 19 (parcial) 35, 36 y 37 de la Ley 546 de 1999. Constitucionalidad condicionada del artículo 43 de la misma ley. 610

INTERESES

- [§ 109] Procedimiento a seguir por la Junta Directiva del Banco de la República para fijar la tasa máxima de interés remuneratorio. 624

LEY DE VIVIENDA

- [§ 110] Declaratoria de exequibilidad condicionada del inciso 1º del artículo 50 de la Ley 546 de 1999. Inexequibilidad de la expresión "en los términos

que determine el Gobierno Nacional" consagrada en el artículo 50 de la Ley 546 de 1999. Exequibilidad del párrafo 2° del mismo artículo. Cosa juzgada respecto de los artículos 1°, 3°, 17, 19, 20, 35, 36, 37 y 40 a 45 de la Ley 546 de 1999.	627
[§ 111] Demanda de inconstitucionalidad. Artículos 1°, 2°, 8°, 9°, 38, 39, 41 y 42, todos parciales, de la Ley 546 de 1999. Estarse a lo resuelto en Sentencia C-955 de 2000.	633
[§ 112] Demanda de inconstitucionalidad contra el párrafo del artículo 28 de la Ley 546 de 1999. Estarse a lo resuelto en Sentencia C-955 de 2000.	635
[§ 113] Demanda de inconstitucionalidad contra los artículos 1°, 3° y 39 numeral 2° de la Ley 546 de 1999. Estarse a lo resuelto en Sentencia C-1049 de 2000.	637
REESTRUCTURACIÓN DE CRÉDITOS - CONDICIONES OBJETIVAS	
[§ 114] Acción de nulidad contra las Circulares Externas 007, 068 y 085 de 2000 y 002 de 2001 expedidas por la Superintendencia Bancaria. Tasa de remuneración de los créditos hipotecarios y corrección monetaria; determinación por la Junta Directiva del Banco de la República. La existencia de un proceso ejecutivo no es una condición objetiva para negar la reestructuración del crédito.	640
RELIQUIDACIÓN - ACCIÓN DE CUMPLIMIENTO	
[§ 115] Naturaleza y objeto de la acción de cumplimiento. La Superintendencia Bancaria carece de competencia para resolver controversias contractuales.	654
RELIQUIDACIÓN - ACCIÓN DE TUTELA	
[§ 116] Jurisprudencia constitucional sobre el sistema de financiación de vivienda a largo plazo. La acción de tutela no es el medio judicial idóneo para resolver discusiones en torno a las condiciones de los contratos de crédito hipotecario. Suspensión de procesos ejecutivos.	656
RELIQUIDACIÓN - CRÉDITOS EN MORA	
[§ 117] Acción de nulidad contra la Circular Externa 007 de 2000 expedida por la Superintendencia Bancaria. Equivalencia entre la UVR y la UPAC. Discriminación entre créditos al día y créditos en mora. Improcedencia. Derecho a la igualdad. Derogatoria e inexecutable.	663
RELIQUIDACIÓN - CRITERIOS JURISPRUDENCIALES	
[§ 118] En los procesos ejecutivos es deber de los jueces adoptar en sus decisiones los parámetros señalados por la Corte Constitucional y el Conse-	

jo de Estado con el fin de evitar que los deudores resulten ejecutados y obligados a pagar sumas que en derecho no están obligados.	676
RELIQUIDACIÓN - SUSPENSIÓN DE PROCESOS	
[§ 119] Acción de tutela contra providencias judiciales; procedencia excepcional por vía de hecho judicial. Reliquidación de créditos de vivienda. Suspensión de remate de vivienda; no procede si el interesado ha omitido ejercer su derecho de contradicción y defensa dentro del proceso.	688
[§ 120] La suspensión a que hacen referencia los artículos 44 y 45 de la Ley 546 de 1999 sólo se aplica a los créditos insolutos y procesos judiciales en curso.	695
[§ 121] Las reglas establecidas en los artículos 41 y 42 de la Ley 546 de 1999 se refieren a procesos en curso o a créditos vigentes. Improcedencia de suspensión de procesos ya culminados.	698
SISTEMA DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA	
[§ 122] Unidad de Valor Real -UVR-. Cosa juzgada constitucional. La actividad de financiación de vivienda a largo plazo requiere la expedición previa de una ley marco. Equivalencia entre la UVR y la UPAC.	702
SISTEMA UPAC	
[§ 123] Inexequibilidad del sistema Upac. Cosa juzgada aparente. Modificación del sistema constitucional para regular las actividades financieras y de captación, inversión y aprovechamiento del ahorro privado. Improcedencia de las facultades extraordinarias en esta materia. Leyes "marco" o leyes "cuadro". Efectos ultractivos de las normas que se declaran inexequibles.	720
UPAC	
[§ 124] Competencia de la Superintendencia Bancaria. Sentencias del Consejo de Estado y la Corte Constitucional sobre la UPAC. La Superintendencia Bancaria no tiene facultad para revisar los contratos de mutuo vigentes para vivienda.	749
[§ 125] Determinación de la Upac. Demanda de inconstitucionalidad contra el artículo 16 (parcial) de la Ley 31 de 1992. La Upac no debe incluir las variaciones de las tasas de interés. Funciones del Banco de la República. Estado Social de Derecho.	754
[§ 126] Factores determinantes para realizar el cálculo del Upac. Índice de precios al consumidor como criterio determinante. DTF.	764

UVR

[§ 127] Tasa de interés nominal. Concepto y elementos que comprende; inflación, gastos administrativo-operativos y remuneración. Tasa de interés real es igual a tasa de interés nominal menos inflación. Tasa de interés remuneratorio en créditos de vivienda es igual a la menor tasa de interés real (certificada por la Superintendencia Bancaria). 766

UVR - VALOR

[§ 128] Nulidad de la Resolución 2896 de 1999 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público mediante la cual "se publica el valor de la UVR para cada uno de los días comprendidos entre el 1° de enero de 1993 y el 31 de diciembre de 1999". Importancia jurídica. 773

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL - TASA DE INTERÉS APLICABLE

[§ 129] Nulidad de la Circular Externa 054 del 13 de julio de 2000 expedida por la Superintendencia Bancaria. Tasa de interés para la financiación de vivienda de interés social. Aplicación retroactiva de la Ley. Excepción aplicable cuando prevalece el interés general. Facultades de instrucción de la Superintendencia Bancaria no implican ejercicio de funciones jurisdiccionales. No se requiere el concurso de entidades particulares cuando se dictan instrucciones de carácter general. 792

Apéndice 801