



**Superintendencia Bancaria  
de Colombia**

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

***2003 - 2004***

# Índice General

Presentación.....	VII
Índice general .....	XI
Índice alfabético - temático .....	XVII

## Primera parte DESARROLLO NORMATIVO

### Capítulo I DECRETOS

DECRETO 777 DE 2003	
[§ 001] Por medio del cual se reglamentan las operaciones de leasing habitacional previstas en el artículo 1° de la Ley 795 de 2003 .....	3
DECRETO 779 DE 2003	
[§ 002] Por medio del cual se reglamenta parcialmente la Ley 788 de 2002 y se establece el tratamiento tributario del leasing habitacional. ....	5
DECRETO 1042 DE 2003	
[§ 003] Por el cual se reglamentan parcialmente las leyes 49 de 1990, 3ª de 1991 y 546 de 1999; se derogan los Decretos 1133 de 2000 y 1560 de 2001, y se modifica parcialmente el Decreto 2620 de 2000 .....	9
DECRETO 2739 DE 2003	
[§ 004] Por el cual se modifica una causal de devolución a la Nación de Títulos de Tesorería TES-Ley 546 de 1999. ....	32
DECRETO 3165 DE 2003	
[§ 005] Por el cual se modifica el artículo 1° del Decreto 2481 de 2003 ..	34
DECRETO 307 DE 2004	
[§ 006] Por el cual se regula parcialmente la titularización de cartera hipotecaria prevista en el artículo 12 de la Ley 546 de 1999 .....	35

DECRETO 975 DE 2004	
[§ 007] Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 49 de 1990, 3 de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 812 de 2003 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas .....	36
DECRETO 1787 DE 2004	
[§ 008] Por el cual se reglamentan las operaciones de leasing habitacional previstas en el artículo 1° de la Ley 795 de 2003 .....	77
DECRETO 1789 DE 2004	
[§ 009] Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 41 de la Ley 820 de 2003 y se establecen disposiciones en relación con las sociedades especializadas en arrendamiento .....	83
DECRETO 1813 DE 2004	
[§ 010] Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 612 de 2001 .....	86
DECRETO 2587 DE 2004	
[§ 011] Por el se modifican los Decretos 2679 de 2000, 1163 de 2001, 2868 de 2001 y 3174 de 2002 .....	87

Capítulo II

**A) ACTOS ADMINISTRATIVOS  
DE LA SUPERINTENDENCIA BANCARIA**

CIRCULAR EXTERNA 022 DE 2003	
[§ 012] Instrucciones relativas al leasing habitacional. Modificación del Plan Único de Cuentas para el Sistema Financiero. Operaciones de leasing .....	91
CIRCULAR EXTERNA 040 DE 2003	
[§ 013] Modificaciones a los planes de cuentas en materia de operaciones de leasing, provisiones de cuentas por cobrar y algunas operaciones de FONADE. Modificación al Capítulo XVI de la Circular Básica Contable y Financiera y a la Circular Externa 022 de 2003 .....	93
CIRCULAR EXTERNA 038 DE 2004	
[§ 014] Sistemas de amortización para leasing habitacional .....	96

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

RESOLUCIÓN EXTERNA 9 DE 2003	
[§ 015] 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 .....	101

RESOLUCIÓN EXTERNA 3 DE 2004

[§ 016] 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 ..... 105

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

RESOLUCIÓN 2223 DE 2004

[§ 017] Por la cual se imparten instrucciones para realizar la devolución a la Nación de las sumas que resulten a su favor por la causal de impago de créditos hipotecarios de que trata el Decreto 2739 de 2003 ..... 107

Segunda Parte

**DOCTRINA DE LA SUPERINTENDENCIA BANCARIA**

CRÉDITO DE VIVIENDA / ALIVIOS

[§ 018] Reliquidación y alivios. Jurídicamente no resulta viable la devolución de dinero a los deudores beneficiarios de los alivios ..... 115

CRÉDITO DE VIVIENDA / GARANTÍAS

[§ 019] Origen del sistema de financiación de vivienda, diferencia con otras operaciones activas. Cambio de la garantía hipotecaria cuando el deudor se hace a la propiedad de otro bien inmueble. .... 119

CRÉDITO DE VIVIENDA / INTERÉS / INTERESES SOBRE INTERESES / SISTEMAS EN UNIDADES DE VALOR REAL UVR / SISTEMAS EN PESOS

[§ 020] Noción. Anatocismo. Capitalización de intereses. Sistemas de amortización para obligaciones de vivienda y reliquidación de obligaciones. Ley 546 de 1999 ..... 121

CRÉDITO DE VIVIENDA / INTERESES / UPAC, CORRECCIÓN MONETARIA Y DTF

[§ 021] Disposiciones atinentes a vivienda de interés social. Interés remuneratorio; límite de intereses moratorios. Corrección monetaria, DTF; esquema de tasas libre ..... 134

CRÉDITO DE VIVIENDA / SEGURO DE VIDA DEUDORES

[§ 022] El seguro de vida para deudores de créditos de vivienda es una garantía adicional del crédito conforme a las políticas crediticias de las entidades financieras ..... 140

XIV ÍNDICE GENERAL

CRÉDITO DE VIVIENDA / SEGURO SOBRE LA INFLACIÓN

[§ 023] Seguro que protege el costo del crédito contra las alzas de la inflación, UVR .....	142
---	-----

CRÉDITO DE VIVIENDA / UVR

[§ 024] Operaciones de cobertura para créditos de vivienda, regulación. Cobertura sobre la variación de la UVR; características y créditos elegibles. ....	145
--	-----

CRÉDITOS DE VIVIENDA

[§ 025] Alivios consagrados por el deterioro de la cartera del sistema y no por situaciones de conflicto armado .....	148
---	-----

[§ 026] Reliquidación de obligaciones; plazos en aquellos eventos en que se presentaron diferencias por inconsistencias en la reliquidación. Reversión de alivios producto de una reliquidación errónea .....	151
---	-----

CRÉDITOS DE VIVIENDA / INTERESES

[§ 027] Requisitos de garantía hipotecaria. Porcentajes máximos de financiación. La tasa DTF; naturaleza .....	157
--	-----

DACIÓN EN PAGO

[§ 028] Reglas relativas a la adecuada administración de los bienes recibidos en dación en pago. Forma de extinción de la obligación. Registro .....	162
--	-----

LEASING HABITACIONAL

[§ 029] Reglamentación. Goza de las mismas características del leasing financiero; elementos esenciales. Características. Prepago .....	165
---	-----

[§ 030] Los establecimientos de crédito son los propietarios de los inmuebles objeto de contrato de leasing habitacional y les corresponde asumir las obligaciones tributarias y notariales que se deriven de esa propiedad. Pago de seguros y garantías. Tasas máximas de interés .....	171
--	-----

[§ 031] Tratamiento tributario. Aplicación de los pagos en créditos de vivienda. Información a los deudores hipotecarios. Extractos. Naturaleza de los pagos periódicos en el contrato de leasing habitacional. Obligaciones	176
--	-----

SEGURO SOBRE LA INFLACIÓN / CRÉDITOS DE VIVIENDA

[§ 032] Seguro sobre la inflación en créditos de vivienda de interés social. Requisitos para su cobertura .....	183
---	-----

SUPERINTENDENCIA BANCARIA / CRÉDITO HIPOTECARIO

[§ 033] Competencia de la Entidad para emitir conceptos relacionados con las entidades bajo su control. Funciones en materia de procesos de reliqui-	
--	--

dación de créditos hipotecarios; la competencia de la Superintendencia Bancaria se limita a vigilarlos y conceptuar sobre éstos. .... 186

#### VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL / CRÉDITO DE VIVIENDA

[§ 034] Definición del concepto; el precio de la vivienda para considerarla de interés social. Sistema de financiación de vivienda; proyecciones del comportamiento de los créditos de vivienda para información clara de los deudores ..... 190

### Tercera Parte

## JURISPRUDENCIA DE LAS ALTAS CORTES

#### LEASING HABITACIONAL

[§ 035] Leyes marco. Objeto. Son desarrollos administrativos. No tienen connotación legislativa. Actividad financiera, bursátil y aseguradora. Sistema de fuentes legales aplicables. La norma que autoriza una nueva actividad dentro del sistema financiero no debe ser adoptada mediante una ley marco. Dicha autorización se somete a las leyes marco vigentes y aplicables. La operación de leasing habitacional se sujeta a las normas de naturaleza marco contenidas en el EOSF y la Ley 546 de 1999. Derecho a la vivienda digna y deber estatal de establecer sistemas adecuados de financiación a largo plazo ..... 199

#### REDENOMINACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

[§ 036] Redenominación de créditos hipotecarios. Fondo Nacional de Ahorro. Posición dominante. Derecho a la información y debido proceso. Principio de publicidad; vulneración. .... 224

#### RELIQUIDACIÓN DE CRÉDITOS

[§ 037] Debido proceso. La aplicación de alivios opera frente a créditos hipotecarios para financiación de vivienda. El principio de respeto del acto propio; aplicación. Error en la reliquidación del crédito ..... 237

#### RELIQUIDACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

[§ 038] Derecho al debido proceso, igualdad y buena fe. Posición dominante de las entidades financieras frente a sus clientes. Reliquidación de crédito hipotecario; modificación unilateral de las condiciones estipuladas inicialmente. Principio de respeto del acto propio ..... 242

[§ 039] Derecho al debido proceso, al acceso a la administración de justicia. Reliquidación crédito hipotecario. .... 254

#### RELIQUIDACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS / ACTO PROPIO

[§ 040] Derecho al buen nombre y Habeas Data. Respeto al acto propio. Manejo de la información por las entidades vigiladas. Reliquidación de créditos hipotecarios ..... 280

RELIQUIDACIÓN EN PESOS A UVR / FONDO NACIONAL DE AHORRO	
<b>[§ 041]</b> Naturaleza jurídica del FNA Derecho a la vivienda digna del afiliado al FNA. Reliquidación de la deuda en pesos a UVR, modificación unilateral de las condiciones estipuladas inicialmente. Principio de la buena fe y el respeto a los actos propios. ....	293
UPAC – UVR	
<b>[§ 042]</b> La inexecutableidad de la facultad del Gobierno para decretar su equivalencia no afecta las equivalencias dictadas en vigencia de las normas posteriormente declaradas inexecutableas. Reliquidación de créditos hipotecarios pactados en Upac. Para su equivalencia a UVR debe seguirse lo precisado por la Corte Constitucional en las sentencias C-383, C-700 y C-955. Facultad del gobierno para determinar equivalencia entre UPAC y UVR; vigencia de los artículos 3° y 38 de la Ley 546 de 1999. ....	299
<b>[§ 043]</b> La acción de tutela puede ser interpuesta por personas jurídicas y procede contra providencias judiciales que constituyen vías de hecho. Alcance del cambio de sistema UPAC al sistema UVR; aspectos específicos; conversión de los pagarés. Los títulos claros, expresos y exigibles prestan mérito ejecutivo; requisitos; vía de hecho por defecto sustantivo. Naturaleza del título valor .....	304
UPAC Y UVR / ACCIÓN DE TUTELA / PERSONAS JURÍDICAS / LEY 546 DE 1999 / PAGARÉ	
<b>[§ 044]</b> Procedencia excepcional de la acción de tutela contra providencias judiciales, personas jurídicas como titulares de derechos fundamentales. Los pagarés de créditos de vivienda expresados en UPAC se deben entender por su equivalencia en UVR por ministerio de Ley, sin exigir que los deudores acepten esa redenominación de manera expresa. Caso en el que el incumplimiento del deudor se produce luego de que la Ley 546 de 1999 comenzó a regir. ....	316