

Decreto 332

Marzo 01 de 2001

DECRETO 332 DE 2001
(marzo 1o.)

Diario Oficial No. 44.345, del 03 de marzo de 2001

MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

Por el cual se autoriza una operación a los establecimientos de crédito.

EL MINISTRO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO,

delegatario de funciones presidenciales mediante Decreto 313 del 23 de febrero de 2001,

en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las previstas en el numeral 25 del artículo 189 de la Constitución Política y el literal a) del artículo 48 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, previa información a la Junta Directiva del Banco de la República,

DECRETA:

**CONTRATOS DE AHORRO PROGRAMADO PARA LA COMPRA DE VIVIENDA
CON DERECHO REAL DE HABITACION**

ARTÍCULO 1o. OBJETO DEL CONTRATO DE AHORRO PROGRAMADO PARA LA COMPRA DE VIVIENDA CON DERECHO REAL DE HABITACIÓN. Los establecimientos de crédito están autorizados para suscribir contratos de ahorro programado cuyo objeto sea que los clientes hagan un ahorro que les permita a la finalización del contrato el pago de la cuota inicial de una vivienda y durante el plazo del mismo ocupar la vivienda, propiedad del establecimiento de crédito, en ejercicio del derecho real de habitación previsto en el contrato.

ARTÍCULO 2o. CONDICIONES DEL CONTRATO. Los contratos de ahorro programado para la compra de vivienda que se celebren de conformidad con lo dispuesto por este decreto deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Tener un plazo mínimo de seis (6) meses y no superior a tres (3) años.
2. El monto que deberá ser ahorrado durante el plazo del contrato será por lo menos del treinta por ciento (30%) del valor del inmueble que el ahorrador desea adquirir o del veinte por ciento (20%) de ese valor tratándose de vivienda de interés social.
3. El ahorrador se obligará a realizar depósitos periódicos a partir de la suscripción del contrato, según el plan de ahorro establecido en el mismo.
4. El monto que se obliga a ahorrar el cliente no puede ser superior al treinta por ciento (30%) de su ingreso mensual o de los ingresos mensuales familiares.
5. El establecimiento de crédito deberá realizar un estudio técnico para determinar la capacidad de cumplimiento del contrato por parte del ahorrador.

6. Los valores ahorrados se registrarán en cuentas de ahorro programado para la compra de vivienda, así como los intereses devengados, y podrán ser retirados únicamente a la terminación del contrato.

7. Establecer el derecho real de habitación sobre el inmueble escogido por el ahorrador en los términos previstos en el artículo 4o. de este decreto.

8. Establecer que a la finalización del contrato, el ahorrador tendrá la opción de compra del inmueble en las condiciones fijadas en el artículo 5o. del presente decreto.

ARTÍCULO 3o. DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL INMUEBLE. Cuando el cliente haya escogido el inmueble respecto al cual desea suscribir el contrato de ahorro programado, se deberá realizar un avalúo técnico del mismo atendiendo las reglas establecidas en los Decretos 422 y 466 de 2000 o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan, cuyo costo será asumido por partes iguales entre el establecimiento de crédito y el cliente. En caso de existir un avalúo cuya fecha de realización no sea superior a seis (6) meses, el mismo podrá utilizarse para determinar el valor del inmueble y no será necesario practicar uno nuevo. El valor así establecido servirá para efectos de calcular el monto del ahorro programado en el contrato y el valor inicial de la contraprestación a pagar por el derecho real de habitación.

El establecimiento de crédito podrá encargar la realización de avalúos anuales del inmueble, cuyo costo será asumido en su totalidad por éste, para efectos de establecer el valor máximo de la contraprestación que puede cobrarse y de ajustar el monto del ahorro programado.

Al momento de ejercerse la opción de compra del inmueble se practicará un nuevo avalúo del mismo, cuyo costo será asumido por partes iguales entre el establecimiento de crédito y el ahorrador.

PARÁGRAFO. En ningún caso los avalúos comerciales de los inmuebles podrán ser realizados por personas naturales o jurídicas relacionadas o vinculadas, directa o indirectamente, con el establecimiento de crédito dueño del inmueble. Para estos efectos, la calidad de persona natural o jurídica relacionada o vinculada directa o indirectamente se establecerá especialmente con base en los criterios consignados en los artículos 10, 11 y 12 del Decreto 2360 de 1993 y 26, 27 y 28 de la Ley 222 de 1995.

Así mismo, se entenderá que la relación o vinculación se predicará tanto de los accionistas y de los administradores de los establecimientos de crédito como de las personas naturales o jurídicas a ellos vinculadas o relacionadas, previa aplicación de las reglas de acumulación previstas en el Decreto 2360 de 1993.

ARTÍCULO 4o. DERECHO REAL DE HABITACIÓN. El derecho real de habitación que se establecerá en el contrato de ahorro programado para la adquisición de vivienda se sujetará a lo dispuesto en los siguientes numerales:

1. Una vez suscrito el contrato, el establecimiento de crédito entregará al ahorrador el inmueble escogido por éste, el cual deberá estar en condiciones de ser habitado y al día en el pago de servicios públicos y administración.

2. El contrato deberá establecer el valor que pagará el ahorrador al establecimiento de crédito como contraprestación mensual por el derecho real de habitación. Transcurridos doce (12) meses de ejecución del contrato en los cuales se haya cobrado un mismo valor de contraprestación el establecimiento de crédito podrá ajustar el valor de la misma en una proporción que no sea superior a la meta de inflación fijada por el Banco de la República para el año inmediatamente siguiente.

En ningún caso el valor de la contraprestación podrá ser superior al cero punto ocho por ciento (0.8%) del valor del inmueble, establecido de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 3o. del presente decreto.

3. Desde la fecha de entrega del inmueble al ahorrador, los gastos por concepto de servicios públicos domiciliarios, las reparaciones locativas y las cuotas de administración correrán por su cuenta.

4. Las reparaciones indispensables no locativas serán de cargo del establecimiento de crédito siempre y cuando el ahorrador no las hubiere hecho necesarias por su culpa.

5. En caso que el ahorrador quiera hacer mejoras útiles al inmueble deberá contar con la autorización expresa y escrita del establecimiento de crédito con el cual tiene suscrito el contrato, permiso que no podrá ser negado salvo por causas razonables. En caso de terminación del contrato sin que el ahorrador ejerza la opción de compra, éste tendrá derecho a retirar las mejoras autorizadas siempre y cuando con ello no deteriore el inmueble y lo deje en las mismas condiciones en que lo recibió. Si no fuere posible retirar las mejoras sin deterioro del inmueble, las mismas se dejarán en el mismo. El establecimiento de crédito únicamente estará obligado a compensar al ahorrador el valor de las mejoras útiles cuando en la carta que autoriza la realización de las mismas se haya comprometido a efectuar el pago correspondiente.

6. En el contrato podrá pactarse la terminación anticipada en caso de presentarse incumplimiento de alguna de las obligaciones previstas en el mismo.

7. En caso de incumplimiento en el pago de las sumas previstas en los numerales 2 y 3 de este artículo, los establecimientos de crédito podrán compensar las sumas adeudas con el valor ahorrado en la cuenta de ahorro programado. Queda expresamente prohibido a los establecimientos de crédito pactar la compensación automática del valor ahorrado con las sumas debidas por conceptos diferentes a los previstos en los numerales citados.

8. En caso de terminación anticipada del contrato por incumplimiento del ahorrador o vencimiento del plazo sin que el ahorrador ejerciere la opción de compra, el ahorrador deberá restituir el inmueble al establecimiento de crédito dentro de los diez (10) días hábiles siguientes en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo el deterioro ocasionado por el uso normal y adecuado del mismo.

9. Los costos relacionados con tasas, impuestos y contribuciones que recaigan sobre el inmueble serán de cargo del establecimiento de crédito durante la vigencia del contrato de ahorro programado.

10. El ahorrador no podrá conceder el uso y goce del inmueble objeto del contrato bajo ninguna modalidad contractual.

ARTÍCULO 5o. OPCIÓN DE COMPRA. A la terminación del contrato de ahorro programado de que trata el presente decreto el ahorrador tendrá derecho a ejercer la opción de compra.

El ahorrador deberá manifestar su intención de hacer uso de la opción de compra con una antelación de por los menos treinta (30) días hábiles a la fecha de terminación del contrato. En caso de no hacerlo se entenderá que no ejerce el derecho de opción y deberá restituir el inmueble a la terminación del contrato de ahorro programado.

El ahorrador deberá suscribir la escritura pública de compraventa del inmueble dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en la cual la misma se encuentre lista para su firma en la Notaría correspondiente. En caso de que venza el plazo sin que el ahorrador firme la escritura, se entenderá que éste desiste de realizar la compra y deberá restituir el inmueble al establecimiento de crédito.

Hasta la fecha de la firma del contrato de compraventa el ahorrador continuará ocupando el inmueble en ejercicio del derecho real de habitación, por lo cual deberá pagar la contraprestación pactada.

Cuando el ahorrador ejerza la opción de compra el monto ahorrado se aplicará como parte de pago del precio y el saldo deberá ser cancelado, en los términos pactados con el establecimiento de crédito.

La valorización del inmueble se compartirá por partes iguales entre el establecimiento de crédito y el titular de la opción de compra. En consecuencia, el precio del inmueble que deberá pagar el ahorrador no podrá ser superior al valor comercial del bien establecido por el avalúo realizado al momento de la celebración del contrato, adicionado hasta en el cincuenta por ciento (50%) de la valorización que haya tenido el inmueble, establecida con base en el avalúo que se realice al momento del ejercicio de la opción de compra.

El saldo del precio del inmueble podrá ser pagado por el ahorrador con recursos propios o mediante la utilización de financiación. El establecimiento de crédito propietario del inmueble podrá ofrecer al ahorrador un plan de financiación para el pago del saldo que se ajuste a su capacidad de pago, con sujeción a las normas que regulan el crédito de vivienda. En todo caso, el ahorrador podrá obtener la financiación requerida con cualquier otro establecimiento de crédito o persona que elija, evento en el cual el establecimiento propietario del inmueble deberá expedir una certificación donde conste el monto de su ahorro y el valor de la opción de compra del inmueble, previa solicitud del ahorrador.

PARÁGRAFO. En caso que al momento de ejercer la opción de compra el valor ahorrado no sea suficiente para cancelar el treinta por ciento (30%) del valor de la misma o el veinte por ciento (20%) de ella tratándose de vivienda de interés social, el ahorrador tendrá las siguientes alternativas:

a) Utilizar recursos propios para completar el treinta por ciento (30%) del valor de la opción de compra o el veinte por ciento (20%) de la misma cuando se trate de vivienda de interés social;

b) Obtener financiación para cancelar el saldo del valor del inmueble en un porcentaje superior al setenta por ciento (70%) del valor de la opción de compra o al ochenta por ciento (80%) de la misma tratándose de vivienda de interés social.

En el evento previsto en este literal, los establecimientos de crédito quedan autorizados para conceder financiación por un valor igual al saldo del precio del inmueble, siempre y cuando quien pretenda adquirir el inmueble cuente con la capacidad de pago para atender oportuna y debidamente el crédito.

ARTÍCULO 6o. RESTITUCIÓN DEL DEPÓSITO. En el evento que el ahorrador no ejerza la opción de compra o no pueda ejercerla por no contar con los recursos propios o la financiación necesaria para el pago de la misma, éste tendrá derecho a que el establecimiento de crédito le restituya el monto de su ahorro más los intereses causados hasta la fecha en que le sea restituido su ahorro.

De igual forma se procederá en caso de terminación anticipada del contrato de ahorro programado por incumplimiento del ahorrador.

ARTÍCULO 7o. PREFERENCIA SOBRE INMUEBLES ENTREGADOS EN DACIÓN EN PAGO. Cuando dos o más personas manifiesten al establecimiento de crédito su intención de celebrar un contrato de los previstos en el presente decreto respecto de un inmueble, aquella que lo hubiese entregado a título de dación en pago tendrá preferencia para la suscripción siempre y cuando su capacidad de pago se lo permita.

ARTÍCULO 8o. INMUEBLES QUE PUEDEN SER OBJETO DE LOS CONTRATOS DE AHORRO PROGRAMADO CON OPCIÓN DE COMPRA. Únicamente podrán celebrarse contratos en los términos del presente decreto en relación con inmuebles que sean destinados a la vivienda del ahorrador.

ARTÍCULO 9o. PERSONAS QUE PUEDEN SUSCRIBIR ESTOS CONTRATOS. Los contratos de que trata el presente decreto sólo podrán suscribirse entre establecimientos de crédito y personas naturales.

ARTÍCULO 10. VIGENCIA. El presente decreto rige a partir de su publicación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE
Dado en Bogotá, D. C., a 1o. de marzo de 2001.
RÓMULO GONZÁLEZ TRUJILLO
El Ministro de Hacienda y Crédito Público,
JUAN MANUEL SANTOS.

Decreto 332

Marzo 01 de 2001