



Ministerio de Hacienda y Crédito Público

Decreto Número de 2007

()

Por el cual se dictan disposiciones relacionadas con la titularización hipotecaria, las sociedades titularizadoras y el régimen de financiación especializado de vivienda definido en la Ley 546 de 1999

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial de las conferidas por los artículos 189 numerales 11 y 25 de la Constitución Política; 77 de la Ley 510 de 1999, modificatorio del inciso segundo del artículo 15 de la Ley 35 de 1993; 2 numeral 4, 8 y 17 numeral 5 de la Ley 546 de 1999; 75 inciso final del numeral 1 del parágrafo 3 de la Ley 964 de 2005; y 7 literal n del numeral 1 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, modificado por el artículo 1 de la Ley 795 de 2003

DECRETA:

CAPITULO I

NORMAS RELACIONADAS CON LAS SOCIEDADES TITULARIZADORAS

Artículo 1. Objeto social de las sociedades titularizadoras. Modifíquese el artículo 2° del Decreto 1719 de 2001 el cual quedará así:

“Artículo 2°. Objeto social. Las sociedades titularizadoras tendrán como objeto social exclusivo la titularización de activos hipotecarios, derivados de procesos de financiación de vivienda.”

Artículo 2. Operaciones autorizadas a las sociedades titularizadoras. Modifíquese el artículo 3° del Decreto 1719 de 2001 el cual quedará así:

“Artículo 3°. Operaciones autorizadas. En desarrollo de su objeto social las sociedades titularizadoras podrán:

1. Recibir cartera hipotecaria a cualquier título
2. Originar, estructurar y administrar procesos de titularización de cartera hipotecaria originada en Colombia o en el exterior para financiar la construcción y la adquisición de vivienda, para lo cual emitirán títulos respaldados con créditos hipotecarios y sus garantías, o con derechos sobre los mismos y sus respectivas garantías, los cuales podrán ser colocados en Colombia o en el exterior.
3. Originar, estructurar y administrar procesos de titularización respaldados con bonos y títulos hipotecarios para lo cual podrá recibir dichas especies de títulos a cualquier título.

Continuación del Decreto "por el cual se dictan disposiciones relacionadas con la titularización hipotecaria, las sociedades titularizadoras y el régimen de financiación especializado de vivienda definido en la Ley 546 de 1999".

4. Prestar servicios para el desarrollo de procesos de movilización de activos hipotecarios incluyendo asesoría para la estructuración, emisión y colocación de bonos y títulos hipotecarios, la administración de universalidades de activos hipotecarios derivados de procesos de emisión de bonos hipotecarios y el desarrollo de operaciones de titularización de flujos derivados de contratos de leasing habitacional.
5. Avalar, garantizar y en general suministrar coberturas en procesos de movilización de activos hipotecarios originados en Colombia o en el exterior, incluyendo las titularizaciones en que actúe como originador o emisor.
6. Realizar actos de comercio sobre cartera, títulos y bonos hipotecarios, incluyendo sus derechos y garantías, siempre y cuando guarden relación con el objeto social exclusivo previsto para las sociedades titularizadoras.
7. Participar en el capital de compañías nacionales o extranjeras que se encuentren facultadas para la movilización de activos hipotecarios.
8. Emitir títulos de deuda respaldados con su propio patrimonio.
9. Obtener créditos, garantías o avales.
10. Administrar su tesorería y realizar las operaciones pertinentes para tal fin.
11. Celebrar los contratos conexos o complementarios que resulten necesarios para el cumplimiento de las operaciones autorizadas.

Artículo 3. Capital mínimo de las sociedades titularizadoras. Las sociedades titularizadoras de objeto exclusivo, cuya actividad principal consista en estructurar, administrar y emitir títulos, en los términos previstos en los artículos 12 y 14 de la Ley 546 de 1999 deberán acreditar ante la Superintendencia Financiera de Colombia un capital mínimo de por lo menos de cuarenta mil millones de pesos (\$40.000.000.000), para efectos de obtener la autorización de la oferta pública de los valores que se emitan en desarrollo de procesos de titularización hipotecaria. El monto del capital mínimo mencionado se establecerá como resultado de la sumatoria de las siguientes cuentas patrimoniales: capital suscrito y pagado, reservas, superávit por prima en colocación de acciones, utilidades no distribuidas de ejercicios anteriores, revalorización del patrimonio y bonos obligatoriamente convertibles en acciones. Para efectos del cálculo del capital mínimo se deducirán las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores.

CAPÍTULO II

NORMAS RELACIONADAS CON LA TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA Y EL SISTEMA ESPECIALIZADO DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA

Artículo 4. Modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar. Modifíquese el artículo 2 del Decreto 1787 de 2004 el cual quedará así:

"Artículo 2°. Modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar. Se entiende por operación de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, el contrato de leasing financiero mediante el cual una entidad autorizada entrega a un locatario la

Continuación del Decreto "por el cual se dictan disposiciones relacionadas con la titularización hipotecaria, las sociedades titularizadoras y el régimen de financiación especializado de vivienda definido en la Ley 546 de 1999".

tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar, a cambio del pago de un canon periódico; durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor.

En los términos del artículo 4 de la ley 546 de 1999 las operaciones y contratos de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar son un mecanismo del sistema especializado de financiación de vivienda de largo plazo en desarrollo de lo cual les serán aplicables las reglas previstas en los artículos 17 numerales 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10 y parágrafo; 12, 13 y 16 de la Ley 546 de 1999, los literales b) y c) del artículo 1° del Decreto 145 de 2000 y lo previsto en el presente decreto".

Artículo 5. Propiedad del inmueble. Modifíquese el artículo 8 del Decreto 1787 de 2004 el cual quedará así:

"Artículo 8°. Propiedad del inmueble. El bien inmueble entregado en leasing habitacional deberá ser de propiedad de la entidad autorizada durante el término del contrato, derecho de dominio que se trasladará cuando el locatario ejerza la opción de adquisición, pague su valor y se cumplan las normas aplicables sobre tradición de la propiedad. Lo anterior, sin perjuicio de que varias entidades autorizadas entreguen en leasing conjuntamente inmuebles de propiedad común mediante la modalidad de leasing habitacional sindicado. En todo caso las entidades autorizadas podrán transferir a sociedades titularizadoras o a sociedades fiduciarias los bienes inmuebles objeto de contratos de leasing habitacional, cuando dicha transferencia tenga por objeto el desarrollo de procesos de titularización de flujos derivados de dichos contratos a partir de universalidades o patrimonios autónomos, respectivamente".

Artículo 6. Escritura pública en los contratos de leasing habitacional y transferencia del dominio del bien. Modifíquese el artículo 13 del Decreto 1787 de 2004 el cual quedará así:

"Artículo 13. Escritura pública en los contratos de leasing habitacional y transferencia del dominio del bien. Los contratos de leasing habitacional no requieren elevarse a escritura pública. Tampoco habrá lugar a escritura pública en caso de transferencia del dominio del inmueble objeto de contrato de leasing habitacional siempre que se trate de procesos de titularización de flujos derivados de este tipo de contrato, en cuyo caso la transferencia del dominio del inmueble objeto de contrato de leasing habitacional se entenderá perfeccionada en cabeza de las sociedades titularizadoras o de las sociedades fiduciarias según sea el caso, con la cesión del contrato de leasing habitacional a favor de tales entidades. En el documento de cesión correspondiente se dejará constancia de que la misma tiene por fundamento exclusivo el desarrollo de un proceso de titularización de flujos derivados de contratos de leasing habitacional. Sólo será necesaria la escritura pública cuando se efectúe la transferencia del dominio del inmueble a título de leasing habitacional a favor del locatario, una vez se ejerza la opción de adquisición y se pague su valor".

Artículo 7. Titularización de contratos de leasing habitacional. Modifíquese el artículo 14 del Decreto 1787 de 2004 el cual quedará así:

"Artículo 14. Titularización de contratos de leasing habitacional. Las entidades autorizadas para realizar contratos de leasing, las sociedades titularizadoras y las sociedades fiduciarias en su calidad de administradoras de patrimonios autónomos, podrán obrar como originadoras o emisoras, según sea el caso, de títulos representativos de flujos derivados de contratos de leasing

Continuación del Decreto "por el cual se dictan disposiciones relacionadas con la titularización hipotecaria, las sociedades titularizadoras y el régimen de financiación especializado de vivienda definido en la Ley 546 de 1999".

habitacional, los cuales para todos los efectos tendrán la condición de títulos hipotecarios. Las condiciones, características y requisitos para la emisión de este tipo de títulos se sujetarán en todo a lo establecido en el artículo 12 de la Ley 546 de 1999, en los artículos 68, 81 y 82 de la Ley 964 de 2005, en la Resolución 775 de 2001 de la Superintendencia de Valores y en las demás normas aplicables a la emisión y colocación de títulos hipotecarios para la financiación de vivienda derivados de procesos de titularización de activos hipotecarios".

Artículo 8. Condiciones de los créditos. Modifíquese el artículo 1 del Decreto 145 de 2000 el cual quedará así:

"Artículo 1°. Condiciones de los créditos. Para efectos del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 17 y demás normas concordantes de la Ley 546 de 1999, los créditos de vivienda individual a largo plazo entendidos como aquellos otorgados por los establecimientos de crédito a personas naturales para financiar la compra de vivienda nueva o usada, el mejoramiento o la construcción de una unidad habitacional, deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- a) Monto del crédito. Podrá financiarse hasta el setenta por ciento (70%) del valor del inmueble. Dicho valor será el precio de compra o el de un avalúo practicado dentro de los seis (6) meses anteriores al otorgamiento del crédito.

En los créditos destinados a la financiación de vivienda de interés social podrá financiarse hasta el ochenta por ciento (80%) del valor del inmueble;

- b) Límite para la primera cuota. La primera cuota del crédito no podrá representar más del treinta por ciento (30%) de los ingresos familiares.

Los ingresos familiares están constituidos por los recursos que puedan acreditar los solicitantes del crédito, siempre que exista entre ellos relación de parentesco o se trate de cónyuges o compañeros permanentes. Tratándose de parientes deberán serlo hasta el segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y único civil;

- c) Seguros. Los inmuebles financiados deberán estar asegurados contra los riesgos de incendio y terremoto".

Artículo 9. Vigencias y Derogatorias. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación, deroga el artículo 1 de la Resolución 117 de 2001 de la Superintendencia de Valores y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, a los

OSCAR IVAN ZULUAGA ESCOBAR
Ministro de Hacienda y Crédito Público