

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



Superintendencia
Financiera
de Colombia

Radicación: 2013065769-001-000

Fecha: 2013-09-03 15:20 Sec.día: 551

Anexos: No

Trámite::116-CONSULTAS ESPECÍFICAS

Tipo doc::39-RESPUESTA FINAL E

Remitente: 214000-Dirección Legal para Riesgo de Crédito

Destinatario::12125976-CARLOS ERNESTO PUYO VILLORIA

Señor

-Carlos Ernesto Puyo Villoria

-Calle 74 No. 15 – 80 Interior 2 Oficina 610

Bogotá D.C.I

Número de Radicación : 2013065769-001-000
Trámite : 116 CONSULTAS ESPECÍFICAS
Actividad : 39 RESPUESTA FINAL E
Expediente : *
Anexos :

Respetado señor Puyo:

Me refiero a su comunicación radicada en esta Superintendencia con el número de la referencia, mediante la cual consulta varios aspectos relacionados con los créditos individuales de vivienda o leasing habitacional.

Sobre el particular, atenderemos sus inquietudes en el mismo orden en que fueron formuladas así:

Primero:

“En caso de que un deudor de crédito hipotecario o Leasing habitacional demostrando mayor capacidad de pago, solicite a la entidad con que tiene su crédito que le reduzcan el plazo de su crédito y por lógica aumentar la cuota, esa entidad financiera puede generar un reporte negativo a las centrales de riesgos, CIFIN y DATACREDITO?”

Respuesta:

El parágrafo del artículo 17 de la Ley 546 de 1999, señala que: “(...) los establecimientos de crédito y todas las demás entidades a que se refiere el artículo 1 de la presente ley, podrán otorgar créditos de vivienda denominados en moneda legal Colombiana, siempre que tales operaciones de crédito se otorguen con una tasa fija de interés durante todo el plazo del préstamo, los sistemas de amortización no contemplen capitalización de intereses **y se acepte expresamente el prepago, total o parcial, de la obligación en cualquier momento sin penalidad alguna.** (...)”. (Negritas fuera del texto)

De otra parte, el artículo 2.28.1.2.3 del Decreto 2555 del 2010, dispuso para las operaciones de leasing habitacional destinadas a la adquisición de vivienda familiar lo siguiente:

“Al inicio o en cualquier momento durante la ejecución del contrato de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, se

Calle 7 No. 4 - 49 Bogotá D.C.

Conmutador: (571) 5 94 02 00 – 5 94 02 01

www.superfinanciera.gov.co



MinHacienda
Ministerio de Hacienda
y Crédito Público

**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

podrán realizar pagos extraordinarios. Los cánones extraordinarios se reflejarán en el contrato de leasing habitacional de la siguiente forma, a elección del locatario:

- a) Un menor valor de los cánones;
- b) Una reducción del plazo del contrato;
- c) Un menor valor de la opción de adquisición.

Parágrafo. Los abonos que se realicen a los contratos de leasing habitacional destinados a la adquisición de vivienda familiar, con el producto de los retiros parciales del auxilio de cesantías de los trabajadores individualmente considerados o sus cónyuges o compañeros permanentes en los términos de la legislación vigente, podrán considerarse como cánones extraordinarios en los términos del presente artículo.”

Así las cosas, es claro que por disposición normativa tanto para los créditos individuales de vivienda como para las operaciones de leasing habitacional destinadas a la adquisición de vivienda familiar, se permite que el deudor y/o locatario realice prepagos o pagos extraordinarios, sin que por este hecho pueda ser reportado negativamente a la centrales de riesgo.

Segundo:

“Un deudor de crédito hipotecario que está cobijado con el beneficio de cobertura otorgado por el gobierno en los decretos 1143 de 2009, 1190 de 2012 y 0701 de 2013; si llega a solicitar la reducción del plazo y por lógica aumentar la cuota, pierde el beneficio de cobertura en los años otorgados por el banco?”

Respuesta:

Como su pregunta se refiere a los tres diferentes beneficios de cobertura dispuestos por el Gobierno Nacional hasta el momento, nos pronunciaremos para cada uno de ellos citando las normas pertinentes, así:

- El numeral 4, del artículo 4 de la Resolución 954 del diecisiete (17) de abril del 2009, expedida por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, frente al beneficio de cobertura dispuesto en el Decreto 1143 del 2009, establece que

“En caso de pago parcial de los créditos **o de abonos extraordinarios**, el establecimiento de crédito aplicará la suma correspondiente de acuerdo con la opción señalada por el titular del crédito, **debiendo siempre calcular la cobertura sobre el saldo de capital no vencido de los créditos objeto de la cobertura.**” (Negritas fuera del texto)

Por lo anterior, es claro que si se aumenta el valor de la cuota y como consecuencia se reduce el plazo, el beneficio se mantiene, toda vez que esta situación se asemeja al prepagado parcial de la obligación evento en el cual la entidad financiera deberá calcular la cobertura sobre el saldo de capital no vencido.

- De otra parte, respecto al beneficio de cobertura de tasa de interés de viviendas de interés social nuevas para áreas urbanas dispuesto en el Decreto 1190 del 2012, se señala en la Resolución 0535 del veinte (20) de junio del 2012 del Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA, lo siguiente:

“Artículo 2. Condiciones para realizar el intercambio de flujos de la cobertura.

(...)

3.3 Cuando en el periodo de liquidación se presenten modificaciones en el saldo del crédito o del contrato de leasing habitacional.

Cuando dentro del periodo de liquidación se presenten eventos que modifiquen el saldo del crédito o del contrato de leasing habitacional, como la realización de prepagos parciales, el periodo de liquidación se dividirá en subperiodos de forma que el cálculo del interés y de la cobertura para dicho periodo de liquidación tengan en cuenta el saldo de capital vigente no vencido para cada etapa y la tasa efectiva ajustada al periodo de tiempo para el cual el correspondiente saldo de capital es aplicable.

(...)

Artículo 5. Terminación anticipada. (...)

f) Por reestructuración del crédito o del contrato de leasing habitacional: La reestructuración del crédito o del contrato de leasing habitacional que al momento de la reestructuración implique el incremento de los montos o saldos de las obligaciones o ampliación del plazo de los créditos o los contratos, dará lugar a la terminación de la cobertura a partir de la fecha en que se efectúe la reestructuración. (...) (Subrayado fuera del texto)

Es decir, si la reestructuración planteada en su petición aumenta la cuota y por lo tanto disminuye el plazo, no se enmarca en la situación descrita en el literal f) y por lo tanto no se configuraría una terminación anticipada del beneficio de cobertura, sino se debe dar aplicación a lo dispuesto en el numeral 3.3 del artículo 2.

- Ahora bien, frente al beneficio dispuesto en el decreto 0701 del 2013, la Resolución 1263 del veinticuatro (24) de abril del 2013 expedida por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, contempla:

“Artículo 2. Condiciones para realizar el intercambio de flujos de la cobertura.

(...)

3.3 Cuando en el periodo de liquidación se presenten modificaciones en el saldo del crédito o del contrato de leasing habitacional.

Cuando dentro del periodo de liquidación se presenten eventos que modifiquen el saldo del crédito o del contrato de leasing habitacional, como la realización de prepagos parciales, el periodo de liquidación se dividirá en subperiodos de forma que el cálculo del interés y de la cobertura para dicho periodo de liquidación tengan en cuenta el saldo de capital vigente no vencido para cada etapa y la tasa efectiva ajustada al periodo de tiempo para el cual el correspondiente saldo de capital es aplicable.

(...)

Artículo 5. Terminación anticipada. (...)

f) **Por reestructuración del crédito o del contrato de leasing habitacional:** La reestructuración del crédito o del contrato de leasing habitacional que al momento de la reestructuración implique el incremento de los montos o saldos de las obligaciones o ampliación del plazo de los créditos o los contratos, dará lugar a la terminación de la cobertura a partir de la fecha en que se efectúe la reestructuración. (...) (Subrayado fuera del texto)

Como se evidencia de lo transcrito, el texto es idéntico al incorporado en la Resolución 0535 del veinte (20) de junio del 2012 de FONVIVIENDA y por lo tanto el comentario efectuado aplica para este beneficio de cobertura FRECH.

Finalmente, debemos precisar que algunos establecimientos de crédito ofrecieron mantener el beneficio de tasa otorgado por el Gobierno Nacional con sus propios recursos hasta la finalización del contrato o hasta un periodo de ocho años más. En este evento, el beneficio de cobertura adicional, el cual opera una vez transcurridos los siete primeros años del crédito o contrato de leasing, deberá sujetarse a lo pactado entre las partes, es decir, son estas quienes definen las causales para dar por terminado el beneficio de cobertura adicional.

Tercero:

“Un deudor de crédito hipotecario puede solicitar el cambio de amortización de su crédito, pasándolo de UVR a pesos?”

Respuesta:

Sí puede, lo cual no significa que la Entidad esté obligada a aceptar esta modificación por cuanto deberá hacer el correspondiente análisis de la capacidad de pago del deudor.

Cuarto:

“Teniendo en cuenta que el numeral 12 del Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera, define la reestructuración de un crédito como el *“negocio jurídico de cualquier clase, que tenga como objeto o efecto modificar cualquiera de las condiciones originalmente pactadas en beneficio del deudor”*, puede entonces una entidad financiera cuando se le solicita reducir el plazo y aumentar la cuota, tomar esta petición como un crédito nuevo?”

Respuesta:

Sobre el particular, debemos precisar que la norma transcrita fue derogada y hoy se encuentra vigente la señalada en el numeral 1.3.2.3.3 del Capítulo II de la Circular Externa 100 de 1995, que dispone:

“(…) Para efectos del presente capítulo se entiende por reestructuración de un crédito cualquier mecanismo excepcional, instrumentado mediante la celebración y/o ejecución de cualquier negocio jurídico, que tenga por objeto modificar las condiciones originalmente pactadas con el fin de permitirle al deudor la atención adecuada de su obligación ante el real o potencial deterioro de su capacidad de pago. Adicionalmente, se consideran reestructuraciones los acuerdos celebrados en el marco de las Leyes 550 de 1999, 617 de 2000 y 1116 de 2006 o normas que las adicionen o sustituyan, así como las reestructuraciones extraordinarias y las novaciones.



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Las reestructuraciones no pueden convertirse en una práctica generalizada para regularizar el comportamiento de la cartera de créditos.

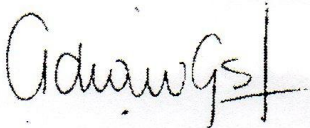
No se considerarán reestructuraciones los alivios crediticios ordenados por leyes, como fue el caso de los establecidos en la Ley 546 de 1999. (...)” (Subrayado fuera del texto)

Así las cosas, cuando en un crédito de vivienda o contrato de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar se solicita aumentar la cuota y como consecuencia reducir el plazo de la obligación, no se puede hablar que se configura una reestructuración de la obligación a la luz de lo dispuesto en el numeral 1.3.2.3.3 del Capítulo II de Circular Externa 100 de 1995, toda vez que la situación planteada es contraria a la contemplada en la norma transcrita que supone un real o potencial deterioro en la capacidad de pago del deudor.

Por el contrario, que el deudor aumente el valor de la cuota o del canon estipulado hace que se esté frente a un prepago parcial de la obligación, el cual no generaría una obligación nueva, sino unas consecuencias dentro de la obligación, como lo es reducir el valor de las cuotas o cánones futuros y/o disminuir el plazo de amortización de la obligación.

De esta manera dejamos atendido el objeto de su petición, con el alcance previsto en el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

Cordialmente,



ADRIANA PATRICIA ESCOBAR FALLON

Funcionario Dirección Legal Riesgo de Crédito
Dirección Legal para Riesgo de Crédito

Copia a:

Elaboró:

ADRIANA PATRICIA ESCOBAR FALLON

Revisó y aprobó:

