

Por favor cite este número para hacer referencia a esta Circular:

Circular Externa No: 2020-00014
Destino : DIRECTORES ADMINISTRATIVOS CAJAS DE
COMPENSACIÓN FAMILIAR.
De : Julian Molina Gomez
Asunto: FONDO DE RESERVA PARA LA ESTABILIZACION DE
CARTERA HIPOTECARIA (FRECH).

Cordial saludo.

El artículo 48 de la Ley 546 de 1999, reglamentado por el Decreto N° 1143 de 2009, autorizó la creación del Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (FRECH), el cual es administrado por el Banco de la República en los términos establecidos por el Gobierno Nacional.

Por su parte, el artículo 123, de la Ley 1450 de 2011, “Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014”, señala que *“con el propósito de generar condiciones que faciliten la financiación de vivienda nueva, el Gobierno Nacional, a través del Fondo de Reserva para la Estabilización de Cartera Hipotecaria (FRECH), administrado por el Banco de la República, podrá ofrecer nuevas coberturas de tasas de interés a los deudores de crédito de vivienda nueva y leasing habitacional que otorguen los establecimientos de crédito. (...)”*.

Con fundamento en lo anterior, el Decreto 1190 de 2012, reglamenta el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011, y determinó que *“(...) el Gobierno Nacional, a través del Fondo de Reserva para la Estabilización de Cartera Hipotecaria (FRECH), administrado por el Banco de la República, ofrecerá coberturas de tasa de interés que faciliten la financiación de vivienda de interés social nueva para áreas urbanas, a través de créditos para la compra de vivienda y contratos de leasing habitacional, de acuerdo con las condiciones y términos establecidos en el presente decreto, y la reglamentación que para el efecto expida el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.*

El Banco de la República, como administrador del FRECH, creará una subcuenta para el manejo de los recursos dispuestos en el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011 separada y diferenciada presupuestal y contablemente de los demás recursos del FRECH, la cual se denominará FRECH - Ley 1450 de 2011. (...)”.

Con fundamento en las normas expuestas, el Decreto 1533 de 2019, modificó algunas disposiciones establecidas en el Decreto 1077 de 2015 y relacionadas con la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda, señalando en el inciso 3 del artículo 2.1.3.1.1., lo siguiente:

“(…)

La cobertura consistirá en una permuta financiera calculada sobre la tasa de interés pactada en créditos nuevos otorgados por los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar o en contratos de leasing habitacional nuevos celebrados por los establecimientos de crédito a deudores o locatarios, según corresponda, que cumplan las condiciones que se establecen en el presente capítulo y en la normativa aplicable. La cobertura solo será aplicable durante los primeros siete (7) años de vigencia contados a partir del desembolso del crédito o de la fecha de inicio del contrato de leasing habitacional.

La permuta financiera consiste en un intercambio de flujos que se presenta cuando el establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar, según sea el caso, entrega al FRECH - Ley 1450 de 2011 el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito o contrato de leasing habitacional, descontando lo correspondiente a la cobertura y el FRECH - Ley 1450 de 2011 a su vez entrega, según corresponda, al establecimiento de crédito o a la caja de compensación familiar el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito o contrato de leasing habitacional. Cuando se trate de operaciones en UVR, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito o contrato de leasing habitacional se convertirá a su equivalente en pesos.

El pago producto de la permuta financiera por parte del FRECH - Ley 1450 de 2011 a los establecimientos de crédito o a las cajas de compensación familiar se realizará por el monto neto de las obligaciones generadas mes a mes, derivadas del intercambio de flujos.

El Fondo Nacional de Vivienda -FONVIVIENDA-, señalará al Banco de la República, a los establecimientos de crédito y a las cajas de compensación familiar, entre otras cosas, los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura y precisará el alcance y contenido de los contratos marco de cobertura a que se refiere el artículo 2.1.3.1.10 de este capítulo, así mismo señalará a los Establecimientos de Crédito y a las Cajas de Compensación Familiar todos los aspectos derivados de la aplicación del presente capítulo.

Parágrafo. *Las disposiciones previstas en este capítulo, para el caso de las coberturas de tasas de interés ofrecidas a los potenciales deudores de créditos para la compra de vivienda otorgados por las cajas de compensación familiar aplicarán a partir del primero (1°) de abril de 2020, en todo caso, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentará las condiciones que deben cumplir las cajas de compensación familiar para la aplicación de lo dispuesto en el presente capítulo”.*

Conforme lo expuesto, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, expidió la Resolución N° 1860 del 18 de diciembre de 2019, “por la cual se señala al Banco de la Republica, a los establecimientos de crédito y a las Cajas de Compensación Familiar los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasas de interés, se precisa el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés en desarrollo de lo previsto en el Capítulo 2.1.3.1.1 del Decreto 1077 de 2015 y se dictan otras disposiciones”.

En los mismos términos, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, mediante Resolución N° 0178 del 2 de abril de 2020, estableció las condiciones mínimas para el otorgamiento de crédito con

cobertura de tasa por parte de las Cajas de Compensación Familiar y el porcentaje máximo de financiación de acompañamiento social.

En cumplimiento de lo anterior, la Superintendencia del Subsidio Familiar en uso de sus facultades legales y en especial las previstas en el numeral 2° del artículo 5° del Decreto 2595 de 2012, mediante la cual establece entre otras funciones la de *“Instruir a las entidades vigiladas sobre la forma como deben cumplir las disposiciones que regulan su actividad, las políticas formuladas por el Ministerio del Trabajo y fijar los criterios técnicos y jurídicos que faciliten el cumplimiento de tales normas, así como señalar los procedimientos para su cabal aplicación”*, imparte las siguientes instrucciones:

1. Información para promocionar la cobertura de tasa de interés que ofrece el Gobierno Nacional a través del FRECH – Ley 1450 de 2011

Los Entes vigilados deberán suministrar información clara, completa y oportuna respecto de las condiciones de acceso, ejecución y terminación de la cobertura condicionada de que trata el Decreto 1533 de 2019, la Resolución N° 1860 del 18 de diciembre de 2019 expedida por el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA, y demás normas que la modifiquen, a través de los mecanismos que estimen pertinentes.

Las Cajas de Compensación Familiar interesadas en acceder a la cobertura, deberán suscribir con el Banco de la República un contrato marco de permuta financiera de tasas de interés para realizar el intercambio de flujos derivado de la cobertura prevista en el Decreto 1533 de 2019 y la Resolución N° 1860 del 18 de diciembre de 2019, así como las demás normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan.

Tales mecanismos deberán propender porque los Entes vigilados informen de manera clara y precisa, como mínimo, sobre los siguientes aspectos:

- a) Los créditos que se consideran elegibles y no elegibles para la cobertura condicionada prevista en el Decreto 1533 de 2019 y la Resolución N° 1860 del 18 de diciembre de 2019.
- b) Las condiciones que deberán cumplir los deudores del crédito o locatarios del contrato de leasing habitacional, para acceder a la cobertura.
- c) El término de vigencia de la cobertura, así como las causales de terminación de la misma.
- d) En caso que el solicitante se encuentre interesado en recibir el beneficio de que trata el Decreto 1533 de 2019 y la Resolución N° 1860 del 18 de diciembre de 2019, los Entes vigilados deberán informarle que deberá manifestar por escrito su intención de recibirla, con un señalamiento expreso sobre el conocimiento de las obligaciones y condiciones que implica la cobertura. En particular, se deberá informar el tiempo durante el cual recibirá el beneficio, las consecuencias del incumplimiento en el pago del crédito y en general, todas las formas de pérdida de la cobertura.

- e) Advertir que el otorgamiento y desembolso de créditos con cobertura condicionada se encuentra limitada al número de coberturas disponibles en los términos del Decreto 1533 de 2019 y la Resolución N° 1860 del 18 de diciembre de 2019.
- f) Que los deudores tienen derecho a conocer el resultado de la proyección anual de los valores que deben pagar mensualmente, con los saldos de los créditos objeto de la cobertura, incluyendo el efecto de la misma.
- g) Ilustrar de manera clara y comprensible, sobre la forma como funciona la cobertura condicionada respecto de su crédito o contrato de leasing habitacional.

2. Obligaciones e Información Verificable por Parte de las Cajas de Compensación Familiar.

- a) Verificar el cumplimiento de los requisitos y condiciones establecidos para el acceso, vigencia, y terminación anticipada de la cobertura de tasa de interés a los créditos, así como de la veracidad de la información presentada al FRECH.
- b) Las Cajas de Compensación no podrán desembolsar créditos con derecho a la cobertura, sin haber recibido de parte de los potenciales deudores de los créditos, la manifestación escrita del deudor donde indique que conoce todas las condiciones de la cobertura prevista en la normatividad vigente.
- c) Las Cajas de Compensación Familiar deberán verificar con las bases de datos correspondientes la acreditación de las condiciones para contar la cobertura a la tasa de interés.
- d) Las Cajas de Compensación Familiar deberán informar al deudor en el extracto de la obligación, el cálculo y aplicación de la cobertura, y remitir dentro de la proyección anual de los créditos individuales de vivienda lo que corresponda a la discriminación de los valores del beneficio, así como el valor de la cuota con la tasa pactada, el valor de la cobertura y el valor real a pagar.
- e) Las Cajas de Compensación Familiar deberán implementar un mecanismo que les permita verificar al momento de efectuar el desembolso del crédito: que existan las coberturas disponibles antes de hacer el primer desembolso, que la cobertura se aplique a un solo deudor y que estos no hayan sido beneficiarios de otras coberturas de acuerdo a la normatividad vigente.
- f) Antes de realizar el desembolso, las Cajas de Compensación deberán verificar y determinar si el crédito tiene derecho a la cobertura, e informarlo al Banco de la República para su registro y posterior pago.
- g) Los recursos de la cobertura no podrán ser utilizados en fines distintos a la de la normatividad aplicable al Frech.

3. Sistema de Amortización.

En desarrollo de lo dispuesto en los artículos 1 y 17 de la Ley 546 de 1999, y demás normas que lo regule, las Cajas de Compensación Familiar, pueden hacer uso de los dos sistemas de amortización, en pesos y en UVR, los cuales podrán aplicarse siempre que sus características técnicas se ajusten a lo dispuesto en el Decreto 1533 de 2019 y la Resolución N° 1860 del 18 de diciembre de 2019.

4. Sanciones.

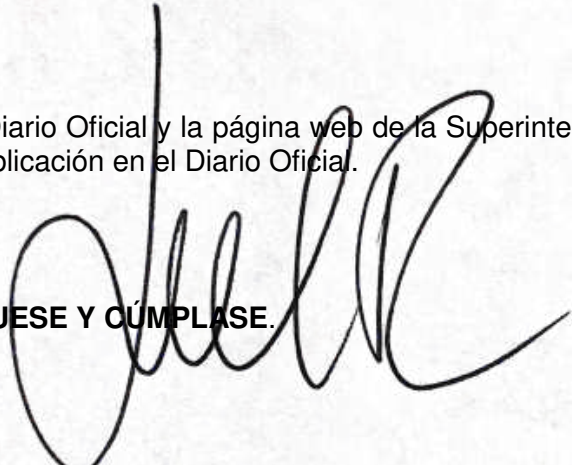
El incumplimiento de las instrucciones contenidas en la presente Circular dará lugar a las sanciones determinadas en la Ley, y que le compete en el ejercicio de sus funciones, a la Superintendencia del Subsidio familiar, sin perjuicio de la responsabilidad disciplinaria, penal o civil que pueda derivarse de su inobservancia y las sanciones que puedan imponer otras autoridades judiciales y/o administrativas.

5. Vigencia.

La presente Circular será publicada en el Diario Oficial y la página web de la Superintendencia del Subsidio Familiar, y registrará a partir de su publicación en el Diario Oficial.

Agradezco su atención

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.



JULIÁN MOLINA GÓMEZ
Superintendente del Subsidio Familiar

Elaboró: Juan Carlos Cerro Turizo
Revisó: Fernán Ulate Montoya.
Pedro Acosta Lemus.

