

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

Circular Externa No: 2020-00015
Destino : DIRECTORES ADMINISTRATIVOS DE LAS CAJAS DE
COMPENSACIÓN FAMILIAR.
De : Julián Molina Gómez
Asunto: FONDO DE RESERVA PARA LA ESTABILIZACIÓN DE
CARTERA HIPOTECARIA (FRECH).

Cordial saludo,

De acuerdo con el marco normativo expuesto a continuación y en procura de que las entidades vigiladas le den un correcto cumplimiento, la Superintendencia del Subsidio Familiar haciendo uso de sus facultades legales y reglamentarias, particularmente la función del Despacho del Superintendente Familiar de conformidad con el artículo 5° del Decreto 2595 de 2012, 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"*, se imparten las siguientes instrucciones.

MARCO NORMATIVO

El artículo 48 de la Ley 546 de 1999 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.

Normatividad relacionada con el Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (FRECH) para establecimientos de crédito.

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, al reglamentar el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011, determinó en su artículo primero 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. (...)

Normatividad relacionada con el Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (FRECH) para las cajas de compensación familiar

El parágrafo 3 del artículo 26 de la Ley 1469 de 2011 dispuso que el Gobierno Nacional, a través del Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (FRECH), administrado por el Banco de la República, puede ofrecer nuevas coberturas de tasa de interés a los deudores de créditos de vivienda nueva que otorguen las entidades financieras y las Cajas de Compensación Familiar, de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional para estas últimas.

Por su parte, el artículo 2.1.3.1.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 17 del Decreto 1533 de 2019, señaló en lo relacionado con el programa de cobertura condicionada para créditos de vivienda segunda generación, lo siguiente:

“Artículo 2.1.3.1.1. Cobertura de tasa de interés para la financiación de vivienda de interés social nueva para áreas urbanas. El Gobierno Nacional, a través del Fondo de Reserva para la Estabilización de la 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 otorgados por los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar y contratos de leasing habitacional celebrados por establecimientos de crédito, de acuerdo con las condiciones y términos establecidos en el presente capítulo, y la reglamentación que para el efecto expida el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (...)

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”.*

Con la finalidad de lograr la efectividad del mecanismo de cobertura de tasa de interés, el Fondo Nacional de Vivienda expidió la Resolución N° 1860 del 18 de diciembre de 2019, “por la cual se señala al Banco de la República, 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”.

Posteriormente, mediante la Resolución N° 0178 del 2 de abril de 2020, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio 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.

INSTRUCCIONES A LAS ENTIDADES VIGILADAS

1. Información que debe ser proporcionada 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 a los potenciales beneficiarios de las solicitudes 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 las 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 por que 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 para acceder a la cobertura.
- c) El término de vigencia de la cobertura, así como las causales de terminación de la misma.
- d) Los solicitantes que se encuentren interesados en recibir el beneficio de que trata el Decreto 1533 de 2019 y la Resolución N° 1860 del 18 de diciembre de 2019, deberán ser informados por los Entes vigilados que deben manifestar por escrito su intención de recibirlo, antes del desembolso del crédito, indicando expresamente que conocen las obligaciones y condiciones aplicables a la cobertura. En particular, los solicitantes deberán ser informados acerca del periodo de tiempo durante el cual recibirán el beneficio, de las consecuencias del incumplimiento en el pago del crédito y en general, de todas las formas de pérdida de la cobertura.
- e) 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) La forma en la que funciona la cobertura condicionada respecto de su crédito.

2. Información que debe ser verificada por las Cajas de Compensación Familiar.

Las Cajas de Compensación Familiar deberán 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. Además, deberán verificar que los recursos de la cobertura no estén siendo utilizados en fines distintos a los que se encuentran previstos en la normatividad aplicable al FRENCH.

Además, las Cajas de Compensación deberán seguir los siguientes aspectos específicos:

- a) No podrán desembolsar créditos con derecho a la cobertura, sin haber recibido de parte de los potenciales deudores la manifestación escrita de que conocen todas las condiciones de la cobertura previstas en la normatividad vigente.
- b) Deberán constatar que las condiciones para contar la cobertura a la tasa de interés se encuentren acreditadas, haciendo uso de las bases de datos correspondientes.
- c) Deberán asegurarse de que los deudores sean informados a través del extracto de la obligación, del cálculo y de la aplicación de la cobertura; y de que los Entes Vigilados remitan 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.

d) Deberán implementar un mecanismo que les permita verificar, al momento de efectuar el desembolso del crédito, que existan coberturas disponibles, que las coberturas sean otorgadas una sola vez, y que se aplique a todos los deudores del crédito a cualquier título.

e) Antes de realizar el desembolso, deberán determinar y verificar si el crédito tiene derecho a la cobertura, e informarlo al Banco de la República para su registro y posterior pago en los términos establecidos en los artículos 3 y 4 de la Resolución N° 1860 del 18 de diciembre de 2019.

3. Sistema de Amortización.

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

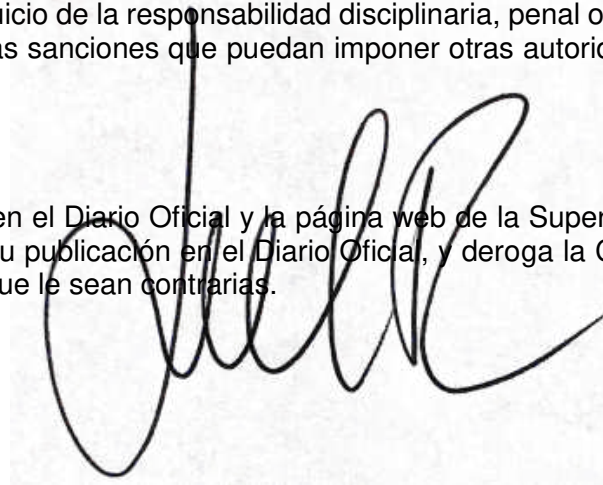
4. Sanciones.

El incumplimiento de las instrucciones contenidas en la presente Circular dará lugar a las sanciones determinadas en la Ley, cuya imposición le compete a la Superintendencia del Subsidio Familiar en el ejercicio de sus funciones, sin perjuicio de la responsabilidad disciplinaria, penal o civil que pueda derivarse de su inobservancia y de 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, regirá a partir de su publicación en el Diario Oficial, y deroga la Circular Externa N° 2020-00014, así como todas las que le sean contrarias.

Cordialmente,



JULIÁN MOLINA GÓMEZ
Superintendente del Subsidio Familiar

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