

que faciliten el cumplimiento de tales normas, así como señalar los procedimientos para su cabal aplicación”, se imparten las siguientes instrucciones.

MARCO NORMATIVO

El Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (FRECH), creado en virtud de la autorización conferida por el artículo 48 de la Ley 546 de 1999, es administrado por el Banco de la República, en los términos establecidos por el Gobierno nacional, con el propósito de facilitar las condiciones para la financiación de vivienda.

Atendiendo a este propósito, y en virtud de lo establecido en el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011, el Gobierno nacional puede ofrecer nuevas coberturas de tasas de interés a los deudores de créditos de vivienda nueva y locatarios en contratos de leasing habitacional que otorguen o suscriban los establecimientos del crédito, a través del Fondo de Reserva para la Estabilización de Cartera Hipotecaria (FRECH), administrado por el Banco de la República.

Adicionalmente, mediante el párrafo 3° del artículo 26 de la Ley 1469 de 2011 modificado por el artículo 48 de la Ley 2079 de 2021, se estableció que el Gobierno nacional, a través del Fondo de Reserva para la Estabilización de Cartera Hipotecaria (FRECH), puede ofrecer nuevas coberturas de tasas de interés a los deudores de crédito de vivienda nueva que otorguen las entidades financieras, las Cajas de Compensación Familiar y las Entidades de Economía Solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno nacional.

En este contexto normativo fue expedido el Decreto 951 de 2021, tomando en consideración, de una parte, que es indispensable reglamentar el ofrecimiento de coberturas de tasas de interés a los deudores de crédito de vivienda que otorguen las cajas de compensación familiar y las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria, para la adquisición de vivienda de interés social; y de otra, la necesidad de efectuar modificaciones generales a las condiciones de ejecución de los programas de cobertura de tasa de interés con el fin de optimizar los tiempos y recursos asociados al trámite de restitución de coberturas al Tesoro Nacional.

El artículo 11 del Decreto 951 de 2021 modificó el artículo 2.1.1.4.2.1 del Decreto 1077 de 2015, relacionado con el programa de cobertura condicionada para créditos de vivienda de segunda generación, en los siguientes términos:

“Artículo 2.1.1.4.2.1. Cobertura de tasa de interés para la financiación de vivienda de interés social urbana nueva. 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 urbana nueva, a los potenciales deudores de crédito o locatarios de leasing habitacional destinado a vivienda familiar pertenecientes a los hogares que resulten beneficiarios del subsidio familiar de vivienda del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - “Mi Casa Ya” a que hace referencia la sección 2.1.1.4.1 del presente decreto, a través de créditos para la compra de vivienda otorgados por establecimientos de crédito, entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y cajas de compensación familiar y contratos de leasing habitacional destinados a la adquisición de vivienda familiar celebrados con establecimientos de crédito, de acuerdo con las condiciones y términos establecidos en la presente sección, y sus modificaciones.

El Banco de la República, como administrador del FRECH, creará una subcuenta para el manejo de los recursos requeridos para la cobertura a la que se refiere la presente sección, separada y diferenciada contablemente de los demás recursos del fondo, la cual se denominará FRECH - Mi Casa Ya.

La cobertura consistirá en una permuta financiera calculada sobre la tasa de interés calculada sobre la tasa de interés pactada en créditos nuevos otorgados por los establecimientos de crédito, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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 la presente sección y en la normativa aplicable. La cobertura sólo será aplicable durante los primeros siete (7) años de vigencia, contados a partir de la fecha de desembolso del crédito o de inicio del contrato de leasing habitacional.

La permuta financiera consiste en un intercambio de flujos que se presenta cuando el establecimiento de crédito, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o la caja de compensación familiar, según sea el caso, entrega al FRECH - Mi Casa Ya, 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 - Mi Casa Ya, a su vez entrega al establecimiento de crédito, a la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o 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 - Mi Casa Ya a los establecimientos de crédito, a las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y a las cajas de compensación familiar se

CIRCULAR EXTERNA NÚMERO 2022-00003 DE 2022

(marzo 14)

Destino: Directores Administrativos de las Cajas de Compensación Familiar.
De: Julián Molina Gómez - Superintendente del Subsidio Familiar
Asunto: Nuevas coberturas de tasas de interés a los créditos de vivienda nueva que pueden ofrecer las Cajas de Compensación Familiar con recursos del Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (FRECH), administrado por el Banco de la República

Cordial saludo, halla

Con motivo de la expedición del Decreto 951 de 2021, mediante el cual se modificó el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con la cobertura a la tasa de interés aplicable a la adquisición de vivienda de interés social, y actuando en ejercicio de las facultades legales y reglamentarias conferidas a la Superintendencia del Subsidio Familiar, entre las que se encuentra la función conferida al Despacho del Superintendente Familiar mediante el numeral 2 del 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

realizará por el monto neto de las obligaciones generadas mes a mes, derivadas del intercambio de flujos.

FONVIVIENDA señalará al Banco de la República, a los establecimientos de crédito, a las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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 2.1.1.4.2.10 del presente decreto.

Parágrafo. Las disposiciones previstas en esta sección, 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 entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y las cajas de compensación familiar aplicarán a partir del primero (1°) de octubre de 2021.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio establecerá las condiciones que deben cumplir las cajas de compensación familiar y las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria para la aplicación de lo dispuesto en la presente sección, para lo cual estas entidades deberán certificar a FONVIVIENDA que se encuentran autorizadas para otorgar créditos para la compra de vivienda y que cumplen con las condiciones establecidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. FONVIVIENDA informará al Banco de la República las entidades que acreditaron estos requisitos para efectos de la celebración del contrato marco de permuta financiera a que se refiere la presente sección.

Posteriormente, el Fondo Nacional de Vivienda expidió la Resolución 3041 del 13 de octubre de 2021, “por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito, a las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y a las cajas de compensación familiar; los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasa de interés del programa ‘Mi Casa Ya’ y en desarrollo a lo previsto en la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”, mediante la cual fue derogada de manera expresa la Resolución 0666 del 1° de junio de 2017.

INSTRUCCIONES A LAS ENTIDADES VIGILADAS

Las Cajas de Compensación Familiar que aprueben solicitudes de crédito para compra de vivienda de interés social urbana nueva, cuyos valores se ubiquen en los segmentos descritos en la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015 y el artículo 8° de la Resolución 3041 de 2021 del Fondo Nacional de Vivienda, deberán informar a los potenciales beneficiarios de dichas solicitudes, las condiciones de acceso, vigencia y terminación anticipada de la cobertura de tasa de interés a que se refiere la sección 2.1.1.4.2 del mencionado decreto en concordancia con lo establecido por el Fondo Nacional de Vivienda en la Resolución 3041 de 2021 y en las instrucciones de esta Superintendencia.

Cabe resaltar que las condiciones para acceder al programa de coberturas Mi Casa Ya corresponden únicamente a las que se encuentran definidas en el Decreto 1077 de 2015 y en la Resolución 3041 de 2021 del Fondo Nacional de Vivienda, por lo tanto, las Cajas de Compensación Familiar deben abstenerse de establecer requisitos adicionales para el acceso a estos beneficios.

Las Cajas de Compensación Familiar interesadas en acceder a la cobertura que ofrece el Gobierno nacional a través del FRECH - Mi Casa Ya, deberán celebrar con el Banco de la República como administrador del FRECH, un contrato marco de permuta financiera de tasas de interés para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de conformidad con lo previsto en la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015.

Además de las cláusulas descritas en el artículo 1° de la Resolución 3041 de 2021 del Fondo Nacional de Vivienda, los Contratos Marco de Permuta Financiera de Tasa de Interés celebrados entre las Cajas de Compensación Familiar y el Banco de la República como administrador del FRECH, deben contemplar, en cumplimiento del artículo 2.1.1.4.2.10 del Decreto 1077 de 2015, las siguientes obligaciones:

- a) Informar al FRECH- Mi Casa Ya, para su registro, los créditos elegibles con derecho a la cobertura;
- b) Presentar al FRECH Mi Casa Ya, la cuenta de cobro correspondiente a los créditos desembolsados con derecho a la cobertura, registrados en el FRECH- Mi Casa Ya, por el valor neto del intercambio de flujos derivado de la permuta financiera;
- c) Certificar al Banco de la República, como administrador del FRECH:
 - i) Que los créditos objeto de la cobertura cumplen los requisitos y condiciones establecidos para el acceso y vigencia de la cobertura de tasa de interés;
 - ii) La veracidad de toda la información enviada al FRECH- Mi Casa Ya, en concordancia con los requisitos y condiciones para el acceso, vigencia, terminación anticipada de la cobertura de tasa de interés y aquella relacionada con el intercambio de flujos, establecidos en la normativa aplicable;
 - iii) Los créditos registrados en el FRECH - Mi Casa Ya, que no tengan el derecho a la cobertura y la terminación anticipada de la misma;
 - d) Suministrar la información que requiera el Banco de la República para la realización de la permuta financiera en la oportunidad que se establezca para el efecto;
 - e) Restituir los recursos al FRECH - Mi Casa Ya, en los eventos en los que los deudores o locatarios que no tengan derecho a la cobertura o que se haya entregado en exceso, o en los que se haya perdido la posibilidad de realizar el intercambio de flujos de

la cobertura, o cualquier otro en el que deba restituirse alguna suma; de conformidad con lo establecido en el artículo 2.1.1.4.2.8 del Decreto 1077 de 2015, y las instrucciones que FONVIVIENDA imparta para el efecto;

INFORMACIÓN QUE DEBE SER VERIFICADA POR LAS CAJAS DE COMPENSACIÓN

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.1.1.4.2.11. del Decreto 1077 de 2015 las Cajas de Compensación Familiar deben 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; la veracidad de la información presentada al FRECH Mi Casa Ya y el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato marco que suscriban con el Banco de la República.

Las Cajas de Compensación Familiar deben informar a los potenciales deudores de créditos de vivienda acerca de las condiciones de acceso, vigencia, y terminación anticipada de la cobertura, en las condiciones establecidas en el Decreto 1077 de 2015 y demás normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan; y de conformidad con las instrucciones que sean impartidas por esta Superintendencia y por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Las Cajas de Compensación Familiar no pueden desembolsar créditos, sin haber recibido de parte de los potenciales deudores la manifestación escrita prevista en el artículo 2.1.1.4.2.3 del Decreto 1077 de 2015, relativa a la intención de recibirlo, señalando expresamente que conocen y aceptan los términos y condiciones para el acceso, vigencia y terminación anticipada de la cobertura; y en particular que el beneficio de la cobertura estará sujeto a la disponibilidad de coberturas del Programa “Mi Casa Ya” al momento del desembolso del crédito.

Igualmente, las Cajas de Compensación Familiar deben informar a los deudores: a) que su cobertura se encuentra sujeta a que en el momento del desembolso del crédito no se hayan agotado las coberturas disponibles y b) 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.

Las Cajas de Compensación Familiar deben verificar al momento del desembolso del crédito lo siguiente:

- i) La disponibilidad de coberturas. En ningún caso las Cajas de Compensación Familiar podrán desembolsar créditos con derecho a la cobertura en exceso del número de coberturas definidas por FONVIVIENDA, so pena de asumir el pago de la cobertura con sus propios recursos.
- ii) Que la cobertura se otorgue únicamente a un crédito y que aquella se aplique a todos los deudores, a cualquier título. Así mismo, deberán verificar que los potenciales deudores no hayan sido beneficiarios, a cualquier título, de esta cobertura, o de aquella otorgada en desarrollo de lo dispuesto en el Decreto Único del Sector Hacienda y Crédito Público y las normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan.

Corresponde a las Cajas de Compensación Familiar informar al Banco de la República los créditos desembolsados con derecho a la cobertura para efectos del registro y pago de la cobertura y comunicar a los deudores que solicitaron la cobertura si fueron o no beneficiarios de la misma.

Los recursos otorgados como cobertura no pueden destinarse a propósitos diferentes a los indicados en el Decreto 1077 de 2015 y las normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan, so pena de incurrir en la conducta descrita en el artículo 311 del Código Penal.”.

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 a 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 1077 de 2015 y en la Resolución 3041 de 2021 del Fondo Nacional de Vivienda.

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.

Cabe anotar, que sin perjuicio de las competencias atribuidas a esta Superintendencia, las funciones de Inspección, Control y Vigilancia sobre las actividades financieras que pueden ser ejercidas por las Cajas de Compensación Familiar, en virtud de los numerales 3, 4 y 14 del artículo 16 de la Ley 789 de 2002, se encuentran a cargo de la Superintendencia Financiera de Colombia, independientemente de que las Corporaciones hayan conformado o no las secciones especializadas de ahorro y crédito a las que se refiere este artículo.

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 todas las que le sean contrarias. El contenido del presente documento se adiciona a la Circular Única de la Superintendencia del Subsidio Familiar.

Publíquese y cúmplase.

Dada en Bogotá, D. C., a 14 de marzo de 2022.

El Superintendente del Subsidio Familiar,

Julián Molina Gómez.
(C. F.).