

*Circular Básica  
Jurídica*

*Operaciones Especiales  
Estado de Crédito*

# SUPERINTENDENCIA BANCARIA DE COLOMBIA

## TITULO TERCERO

### CAPITULO PRELIMINAR

(Derogado mediante Circular Externa 046 de 2002)

#### CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES ESPECIALES RELATIVAS A LAS OPERACIONES DE LOS ESTABLECIMIENTOS BANCARIOS

##### 1. CUENTAS CORRIENTES

###### 1.1. Con Entidades Públicas

Los bancos al celebrar el contrato de cuenta corriente con entidades públicas deberán dar cumplimiento a las instrucciones que adelante se señalan y acatar las disposiciones contenidas en la ley 1a. de 1980 en relación con el cheque fiscal. En tal virtud, se reitera a los establecimientos bancarios que las únicas personas autorizadas para celebrar contratos de cuenta corriente a nombre de las entidades públicas son su representante legal o jefe de la entidad respectiva y en su defecto, las personas en quienes deleguen, previo visto bueno de la Tesorería General de la República o de los Tesoros Departamentales o Municipales, según el caso y con el lleno de los requisitos establecidos o que establezcan las autoridades fiscalizadoras del orden nacional, departamental o municipal.

Además de lo anterior y para efectos de que se ejerza un estricto control sobre la apertura de cuentas corrientes a nombre de entidades oficiales, dichas cuentas deben ser autorizadas por el presidente del establecimiento de crédito, o un vicepresidente especialmente designado para tal efecto o aquellos funcionarios que conforme a la estructura interna desempeñen atribuciones de esta naturaleza, previo el cumplimiento de los requisitos señalados en el artículo 3o. de la misma Ley.

Ahora bien, de conformidad con lo dispuesto en la ley 1a. de 1980 en relación con el cheque fiscal, debe advertirse que se encuentra legalmente prohibido negociar y abonar en cuentas corrientes de particulares, cheques girados a favor de entidades públicas, ya que el banco sólo está autorizado para abonar el importe de tales cheques en las cuentas de la entidad pública correspondiente.

Por lo anteriormente expuesto, es necesario recordar el estricto cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 1a. de 1980, toda vez que la misma dispone que los establecimientos bancarios que pagaren o negociaren cheques fiscales en contravención a lo que ella prescribe, responderán en su totalidad por pago irregular.

###### 1.2. Con Entidades que manejan el Presupuesto Nacional

Se considera pertinente indicar algunos de los parámetros que deberán cumplir los bancos para la apertura de cuentas corrientes a las entidades que reciban recursos del presupuesto nacional, de tal manera que se colabore con la Dirección del Tesoro Nacional en su objetivo de controlar el nivel de ejecución del Presupuesto General de la Nación.

Los documentos mínimos que deben exigir para dar trámite a la solicitud de apertura de una cuenta corriente con autorización de la Dirección del Tesoro Nacional, conforme a lo establecido en el artículo 21 del Decreto 359 de 1995, deberán ser:

- 1) Acta de posesión de los funcionarios autorizados para el manejo de la cuenta.
- 2) Póliza de manejo en los términos establecidos por la Contraloría General de la República.
- 3) Documento que acredite la personería jurídica cuando se trate de entidades descentralizadas.
- 4) Los demás que se requieran por disposición interna y conforme a otras disposiciones legales.

# SUPERINTENDENCIA BANCARIA DE COLOMBIA

De otra parte, los establecimientos bancarios deberán efectuar un reporte a la Dirección del Tesoro Nacional relacionados con algunos datos de las cuentas corrientes o de ahorros que manejan dineros del presupuesto nacional. Dichos reportes deberán contener: saldo inicial, valor total de los débitos, valor total de los créditos y el saldo promedio mensual calculado con base diaria y saldo final. Se deberá reportar la información del mes inmediatamente anterior, dentro de los cinco primeros días de cada mes y debe ser transmitida en medio magnético de con acuerdo con las especificaciones técnicas que se detallan en el formato diseñado para tal fin.

Finalmente, y en los términos del decreto 359 de 1995 la Dirección del Tesoro Nacional podrá solicitar información sobre cuentas corrientes y/o de ahorro que manejen recursos de la Nación, con las características que especifique cuando ésta lo considere necesario.

## **2. PROHIBICIONES Y LIMITACIONES**

### **2.1 Apertura de cuentas corrientes a nombre de establecimientos de comercio**

Este Despacho se permite señalar las consideraciones de orden jurídico que impiden la apertura de cuentas corrientes a nombre establecimientos de comercio.

Al respecto, necesario recordar que "...se entiende por establecimiento de comercio un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa" (artículo 515 del Código de Comercio). Con base en las normas positivas (artículos 533,532,1225, 20 numeral 4 del Código de Comercio), la doctrina ha sido enfática en señalar que por su naturaleza el establecimiento de comercio es un objeto y no un sujeto de derechos, más aún cuando la misma ley lo califica dentro de los bienes mercantiles.

La aptitud para adquirir derechos y contraer obligaciones está reservada a las personas, por tal razón el establecimiento de comercio -como conjunto de bienes corporales e incorporales- no puede celebrar contrato alguno, sino que es el empresario, persona natural o jurídica dueña del establecimiento de comercio quien puede obligarse. Por lo tanto, no es legalmente viable que el establecimiento de comercio celebre el contrato de cuenta corriente bancaria.

En cuanto a los títulos - valores expedidos a favor de un establecimiento de comercio, es oportuno recordar que "son títulos al portador los que no se expidan a favor de persona determinada" (artículo 668 del Código de Comercio)

En este orden de ideas, cuando la norma citada establece una regla en el sentido de que serán al portador los títulos que no hayan sido expedidos a favor de persona determinada, deben entenderse comprendidos, entre otros, los cheques cuyo beneficiario sea una persona supuesta, o una persona que no existe, o en los cuales figure un nombre que no corresponde a persona alguna. Por lo tanto, los cheques expedidos a favor de un establecimiento de comercio son títulos al portador y como tales deberán ser recibidos y cancelados.

### **2.2 Cobro de cuota de manejo**

Este Despacho se permite reiterarles a los establecimientos bancarios que no es viable jurídicamente imponer a los clientes la obligación de pagar una suma determinada de dinero por concepto de cuota de manejo de la cuenta corriente, cuando el promedio de la misma es inferior a una determinada suma.

El cobro de la remuneración en ocasiones se efectúa por medio de la adición de una cláusula a los contratos de cuenta corriente bancaria ya suscritos, de la cual se da noticia a la clientela por parte del banco con nota o circular que se acompaña al extracto de cuenta corriente en el mes que se establece. Al cliente se le fija entonces un plazo para que manifieste si acepta o no la referida modificación y, en caso de silencio, se da por aceptada la nueva cláusula.

Algunos bancos han procedido a descontar el valor de la cuota de manejo fijada por ellos, antes de vencido el plazo que tiene el cliente para manifestar su conformidad o para tener su silencio como aceptación.

# SUPERINTENDENCIA BANCARIA DE COLOMBIA

Cabe anotar que en los contratos de adhesión, en los cuales una de las partes establece las condiciones generales y la contraparte las acepta al suscribir el contrato, como es el caso de la cuenta corriente bancaria, toda adición que se introduzca unilateralmente al mismo tiempo requiere el acuerdo de voluntades, esto es, el consentimiento de las partes, requisito primordial en todo contrato ( Código de Comercio, artículo 864 y Código Civil arts. 1494 y 1495).

Por ser el contrato de cuenta corriente bancaria un contrato bilateral y consensual, las cláusulas con que se pretenden modificar o adicionar, deben ser objeto de acuerdo por las partes, so pena de que la nueva condición se tenga como inexistente a la luz del artículo 898 del Código de Comercio, concordante con los artículos 1501 y 1502 del Código Civil. La parte que resulta gravada con la remuneración establecida unilateralmente por el banco, tiene derecho entonces a que se le respete el plazo prefijado para que exprese su consentimiento.

En cuanto a la procedencia de cobro de la referida cuota de manejo por parte de los bancos, aún en el evento de que sea aceptada por los cuentacorrentistas, esta Superintendencia considera necesario hacer las siguientes precisiones:

El artículo 6o. de la ley 16 de 1936, actualmente incorporado en el artículo 10o. literal e) del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero dispone que: "los bancos no podrán limitar o restringir en forma alguna la cuantía de los saldos provenientes de depósitos en cuentas corrientes..."

La intención del legislador al expedir la referida norma fue la de "buscar corregir el abuso que viene cometiéndose por algunos bancos, de cobrar una tasa de pequeños depósitos con el fin de eliminarlos, restringiéndose así el servicio bancario", conforme se lee en el informe de la Comisión III de la Cámara que está consignado en los Anales del Congreso.

El cobro de cuotas de manejo a las cuentas que registran un saldo mínimo promedio mensual, es una forma de imponer limitaciones a los saldos de depósitos en cuenta corriente, que contraría lo preceptuado en la norma en cuestión. El cliente, en caso de adiciones al contrato de cuenta corriente por parte del Banco -que como antes vimos es un contrato de adhesión- estaría obligado a aceptarlas so pena de que el Banco en uso de la facultad que le otorga el artículo 1389 del Código de Comercio decida dar por terminado unilateralmente el contrato, o puede, sí se niega, terminarlo directamente él mismo. Con la práctica descrita se presenta, entonces, una imposición velada del Banco para limitar la cuantía de los depósitos, que contraría lo dispuesto por el artículo 10o., literal e) del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

## **2.3 Cobro de multa por cheques devueltos por fondos insuficientes**

En ocasiones los bancos pretenden cobrar a sus clientes una determinada suma de dinero por cada devolución de cheques originada en la causal: "fondos insuficientes" para lo cual se le da simplemente aviso al cuentacorrentista de dicha determinación a fin de proceder al correspondiente cargo en cuenta.

Sobre el particular, este Despacho considera pertinente impartir las siguientes instrucciones:

De conformidad con el artículo 720 del Código de Comercio, "...el banco está obligado en sus relaciones con el librador a cubrir el cheque hasta el importe del saldo disponible, salvo disposición legal que lo libere de la obligación.

"Si los fondos disponibles no fueren suficientes para cubrir el importe total del cheque, el librado deberá ofrecer al tenedor el pago parcial, hasta el saldo disponible".

Ahora bien, concretándonos al aspecto en estudio debe aclararse si el cobro por parte del banco hace referencia a la relación tenedor- banco depositario o a la relación librador- banco - librado.

# SUPERINTENDENCIA BANCARIA DE COLOMBIA

En la primera hipótesis, esto es, relación tenedor - banco depositario, no es admisible el cargo en la cuenta corriente bancaria, máxime si se tiene en cuenta que la devolución del cheque se produce por causas ajenas a la voluntad del tenedor y éste, como cuentacorrentista del banco, no recibe ninguna remuneración por los depósitos constituidos.

En la segunda hipótesis, que se refiere a la relación librador - banco librado, este Despacho considera igualmente inadmisibles e inconvenientes el cargo en la cuenta corriente.

Lo anterior por cuanto para lograr la mejor utilización del cheque, lo cual consulta los intereses legítimos de la comunidad, debe adoptarse una política distinta a través de los medios que brinda la ley. En efecto, en lugar de propiciar la devolución de cheques por la causal "fondos insuficientes", los bancos están en la posibilidad de terminar unilateralmente el contrato (art. 1389 Código de Comercio ) y, si es el caso, proceder a la cancelación de la cuenta por mal manejo, lo cual puede acarrear las sanciones penales a que haya lugar.

En esta forma los bancos sí pueden contribuir eficazmente a darle la seriedad que el cheque requiere para cumplir con su importante función de servir como instrumento de pago. Con ese sentido y teniendo en cuenta las consideraciones e instrucciones impartidas, este Despacho considera que los bancos deben abstenerse de cobrar sumas de dinero por cada devolución de cheques originada en la causal "fondos insuficientes".

## **2.4 Convenios para trámite de órdenes de pago**

De conformidad con lo previsto en la Resolución 035 del 16 de enero de 1980, emanada del Departamento Nacional de Cooperativas DANCOOP se prohibió a las cooperativas de ahorro y crédito continuar expidiendo instrumentos similares a los cheques para facilitar a sus clientes el manejo de los depósitos de ahorro que en ellas efectúe.

Al respecto, este Despacho se permite señalar las siguientes consideraciones a efectos de que los bancos se abstengan de celebrar convenios con las cooperativas de ahorro y crédito en los cuales se obliguen a aceptar las ordenes de pago utilizadas por los cuentacorrentistas de las cooperativas como instrumentos al cobro.

En primer término, es necesario recordar que los cheques son títulos valores que contienen una orden incondicional de pagar a la vista una suma determinada de dinero y que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 712 del Código de Comercio, sólo pueden ser expedidos a cargo de un banco y en formularios impresos de cheques o chequeras suministrados por éste a sus clientes en desarrollo de un contrato de cuenta corriente bancaria.

Por estas condiciones y porque, entre otras cosas, las cooperativas de ahorro y crédito no son establecimientos bancarios, los documentos expedidos por ellas no participan de las características propias de los cheques y por tal razón no puede considerarse que pertenezcan a dicha especie de títulos valores. Sin embargo, dada la similitud que tienen con tales títulos se ha inducido al público en general a considerar erróneamente que se trata de verdaderos cheques.

Por otra parte, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1382 del Código de Comercio, en virtud del contrato de depósito en cuenta corriente bancaria el cuentacorrentista adquiere la facultad de consignar exclusivamente sumas de dinero y cheques en el establecimiento bancario, y como según se analizó dichos títulos no participan de ninguna de estas dos categorías, este Despacho les solicita abstenerse de celebrar este tipo de convenios con las cooperativas de ahorro y crédito, de recibir como títulos valores dichos documentos y de llevarlos al canje, pues en éste solo se aceptan cheques y los documentos que expresamente haya admitido el Banco de la República en el reglamento de la Cámara de compensación.

## **2.5 Saldos mínimos**

Este Despacho se permite manifestarle a los establecimientos bancarios que la práctica de exigir a los clientes saldos mínimos promedios en sus respectivas cuentas corrientes como requisito

# SUPERINTENDENCIA BANCARIA DE COLOMBIA

para mantenerlas vigentes, desconoce lo dispuesto en el artículo 100, literal e) del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

En ocasiones, la conducta descrita se realiza mediante la remisión de un volante a los cuentacorrentistas, en el cual el establecimiento bancario informa a su cliente acerca del requisito impuesto por la entidad, manifestando que, de no ser aceptado, se procederá a saldar la cuenta corriente bancaria respectiva.

Al respecto, debe tenerse presente que la intención del legislador al expedir la norma fue la de buscar un camino jurídicamente sano tendiente a evitar que los bancos procedieran a imponer a los cuentacorrentistas restricciones en el mantenimiento de saldos; así mismo, se considera que si en nuestro Estatuto Mercantil no se hizo mención alguna en lo atinente a limitación de saldos en cuenta corriente, no le es dable a los establecimientos bancarios imponer cláusulas restrictivas en tal sentido.

De otra parte, es conveniente aclarar que la facultad expresada en el artículo 1389 del Código de Comercio, hace referencia a la terminación unilateral del contrato por cualquiera de las partes intervinientes en su celebración, teniendo en cuenta el cumplimiento de las obligaciones impuestas para cada una de ellas; es así como, es posible que tanto el banco como el cliente ejerciten dicha facultad legal expresando o no la razón para ello, pero sin que pueda saldarse dicha cuenta corriente bancaria utilizando el supuesto jurídico mencionado, con el fundamento de que el cliente no posee dentro de su estado de cuenta un monto determinado, toda vez que se estaría utilizando la facultad derivada de la autonomía de la voluntad, permitida para la terminación del contrato, con el fin de violar un claro precepto legal, olvidando los bancos que el ejercicio de su derecho se encuentra limitado por la ley, el orden público y las buenas costumbres.

Esta conducta, no admite consideraciones en cuanto a si ella se enmarca dentro de los pactos permisibles, bien sea a la celebración del contrato o con posterioridad, como quiera que dicha cláusula estaría en abierta contradicción con una disposición imperativa de la ley, que por su carácter es de ineludible acatamiento (artículo 100, literal e) del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.)

De otra parte, el procedimiento que se ha dejado anotado, estaría limitando la prestación del servicio bancario, que por lo demás es un servicio público, y que por su naturaleza debe ser prestado en igualdad de condiciones tanto a pequeños como a grandes cuentahabientes; aceptar lo contrario, sería tanto como hacer más oneroso dicho servicio para las personas de escasos recursos económicos, lo cual no se compadece con el carácter mismo de la actividad bancaria, que como ya se anotó, es de interés público.

Además, en el evento de que los establecimientos bancarios utilicen el mecanismo descrito durante el desenvolvimiento del contrato de cuenta corriente bancaria, ello no sólo generaría los efectos anteriormente mencionados, sino que también implicaría una modificación unilateral de los términos inicialmente acordados por las partes contratantes, desconociendo el carácter bilateral que ostenta el contrato.

En virtud de lo expuesto, los bancos deberán abstenerse de efectuar la práctica que motiva la presente instrucción, con la advertencia de que su realización hará incurrir a esas entidades en las sanciones previstas en la Ley.

## **2.6 Sobregiro en cuenta corriente**

En razón de la mecánica misma de la gestión bancaria, la cuenta que se abre al depositante de dinero se limita al monto de los depósitos, de manera tal que la obligación del Banco cesa para con el cuenta correntista y éste no puede exigir nada de aquel, en cuanto se haya extinguido el depósito a través de los giros hechos por medio del instrumento denominado cheque. Esto explica también que cuando un cheque es visado por el Banco sobre el cual se gira, la certificación equivale a aceptación.

# SUPERINTENDENCIA BANCARIA DE COLOMBIA

Es claro, en consecuencia, que el cuentacorrentista a quien se permite girar más de lo que ha depositado es, frente al Banco, deudor en razón de un préstamo que éste le hace, puesto que se repite, el banco no está legalmente obligado a pagar si no hay provisión por parte del girador; con lo cual se pone de presente, además, que el banco por la concesión del sobregiro, no puede cobrar comisión, esto es, remuneración por un servicio hecho al girador, sino intereses, o sea la remuneración normal que corresponde al préstamo de dinero.

Analizado el sobregiro como un préstamo que hace el Banco al cuenta correntista resulta evidente que le son aplicables las normas referentes al mutuo comercial contenidas en el Código de Comercio, aunque el cuentacorrentista no sea comerciante y particularmente el artículo 125 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero de acuerdo con el cual, "Cuando el banco pague cheques por valor superior al saldo de la cuenta corriente, el excedente será exigible a partir del día siguiente al otorgamiento del descubierto, salvo pacto en contrario.

"El crédito así concedido ganará intereses en los términos previstos en el artículo 884 del Código de Comercio".

Por otra parte, si el Banco quiere devengar intereses tanto remuneratorios como moratorios por estos préstamos, distintos de los legales, ha de estipularlo por escrito, so pena de no poder cobrar en juicio sino aquéllos (artículo 884 del Código de Comercio).

En consecuencia, es claro que los establecimientos bancarios pueden señalar plazo para el pago de los sobregiros que concedan de conformidad con lo establecido en el artículo 125 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, así como estipular, con el cuenta correntista los intereses remuneratorios, así como los moratorios que correrán en su favor por razón de la demora. Una y otra estipulación han de constar por escrito, pero no es necesario hacerlo así cada vez, ya que surgiendo esta obligación de la ejecución misma del contrato de depósito convenido con el Banco puede válidamente insertarse en el formulario que a este efecto firma el correntista en escrito separado.

## **2.7 Prohibiciones para incrementar y producir sobregiros**

Es necesario precisar que los sobregiros o descubiertos no podrán incrementarse ni producirse en los siguientes casos:

- a. Por cargos a la cuenta por concepto de remesas negociadas extraviadas en el correo.
- b. Por cargos a la cuenta por concepto de cheques extraviados en el canje.
- c. Por cargos a la cuenta provenientes de las prefinanciaciones o financiaciones para futuras exportaciones, cartas de crédito utilizadas, abonos o cancelación de obligaciones de cartera; ni por intereses, comisiones y demás gastos causados por las operaciones antes citadas
- d. Por cargos de comisiones o intereses por devoluciones de cheques impagados

## **2.8 Formularios de cheques**

Las prácticas adoptadas por los bancos deben consultar las previsiones de seguridad y prudencia que garanticen los derechos no solo de los cuentacorrentistas sino en general de los tenedores de los cheques, por tal razón, estos títulos únicamente pueden ser librados en formularios elaborados o autorizados por los bancos. En tal virtud, los formularios de cheques serán impresos por los bancos bajo su responsabilidad y contendrán necesariamente el nombre del banco librado y una numeración consecutiva que permita identificarlos plenamente.

Cuando, excepcionalmente, los bancos autoricen a su clientela para elaborar formularios especiales de cheques, se suscribirá un documento en que consten claramente las obligaciones que se generan para el cuentacorrentista, los requisitos y factores de seguridad que deberán llenar los instrumentos y particularmente, la necesidad de incluir la impresión del nombre del librado y del número de identificación de los cheques.

# SUPERINTENDENCIA BANCARIA DE COLOMBIA

Para este efecto, se le señalará a cada cliente numeraciones consecutivas y particulares que deberán estar impresas en los cheques, de manera que permitan identificarlos, sin lugar a duda como correspondientes a los instrumentos especiales, cuya elaboración ha sido autorizada al mismo.

En ningún caso se autorizarán chequeras especiales que, al carecer de los requisitos mencionados, permitan librar cheques a cargo de distintos bancos al arbitrio del titular de las cuentas corrientes.

Cuando el banco utilice para el procesamiento de sus cheques caracteres magnéticos que identifiquen tanto al banco como al cliente o a cualquiera de ellos, dichos caracteres serán necesariamente impresos por el banco, aún cuando medie contrato para elaboración de chequeras especiales

## **2.9 Protesto de cheques**

Esta Superintendencia considera necesario impartir instrucciones a los bancos sobre la forma en que debe procederse cuando el tenedor de un cheque lo presenta para su protesto, en el sentido de complementar el protesto que consiste en estampar al dorso del cheque la palabra "protesto", la causa de éste, el lugar, la fecha, la firma del girador y de los testigos, con el nombre o razón social del girador y la denominación o número de la cuenta.

Teniendo en cuenta que estos requisitos adicionales al protesto son exigidos por la mayoría de los jueces penales encargados de la investigación de los delitos cometidos con cheques a que se refiere el artículo 357 del Código Penal y el artículo lo. numeral 15 de la Ley 23 de 1991, este Despacho considera que no hay violación de la reserva bancaria. Por el contrario, tales formalidades se hacen indispensables en el caso de ser la firma del girador ilegible, con el objeto de poder entablar la denuncia contra el directamente responsable y no en averiguación de él, mientras se establece su identidad por el sistema engorroso y demorado de una inspección ocular dentro del sumario.

En tal virtud, los bancos deben impartir instrucciones a sus oficinas a efectos de que se proceda en el protesto en la forma indicada, cuando así sea solicitado por la persona que se presente con tal fin.

## **2.10 Cheques especiales**

### **a. Cheque fiscales**

La ley 1a. de 1980 adicionó, tal como lo expresa su texto, el libro 3o., título III, capítulo V del Código de Comercio en la subsección de los cheques especiales y definió los cheques fiscales como aquellos que son girados por cualquier concepto a nombre de una entidad pública de las definidas en el artículo 20 del Decreto 130 de 1976; vale decir la Nación, las entidades territoriales, los establecimientos públicos, las empresas industriales o comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta sujetas al régimen previsto para las empresas industriales y comerciales del Estado.

En desarrollo de lo anterior, dispone la norma comentada, que los cheques fiscales no son negociables y las limitaciones que la ley les establece no podrán ser obviadas ni siquiera por el mismo librador del título, y en esa medida está legalmente prohibido negociar o abonar en cuentas corrientes de particulares cheques girados a favor de entidades públicas.

Cabe anotar, sin embargo, que las restricciones a la negociabilidad y pago del cheque fiscal no impiden su negociabilidad interbancaria en las cámaras de compensación.

Así las cosas, al cheque fiscal se aplican las disposiciones especiales del cheque para abono en cuenta, en cuanto su pago se realiza mediante un asiento contable por el cual se acredita la cuenta corriente que el beneficiario tenga en el banco librado, o a través de la negociación interbancaria en la cámara de compensación. Por cuanto se trata de un título no negociable y no transferible por endoso en propiedad, para efectos de su pago a través de un banco intermediario solo podrá endosarse al cobro.



# SUPERINTENDENCIA BANCARIA DE COLOMBIA

No sobra recordar que mediante el debido cumplimiento de las disposiciones relacionadas con el cheque fiscal, no solo se protege al Tesoro Público contra el aprovechamiento indebido de su patrimonio, sino que, igualmente, se resguarda a las entidades bancarias que, según la ley 1a. de 1980, responden en su totalidad por los pagos o negociaciones que en cualquier forma violen lo prescrito en esa ley.

Así mismo, este Despacho observará un cuidadoso control sobre el cumplimiento de las instrucciones antes señaladas, sin perjuicio del control adicional que efectuará la Contraloría General de la República.

Por lo anteriormente expuesto, se reitera el estricto cumplimiento a lo dispuesto en la ley 1a. de 1980, toda vez que su artículo 5o. dispone que los establecimientos bancarios que pagaren o negociaren cheques fiscales en contravención a lo que ella prescribe, responderán en su totalidad por el pago irregular.

## **b. Cheques con negociabilidad restringida .**

Este Despacho se permite señalar las siguientes consideraciones jurídicas relacionadas con la viabilidad de efectuar el pago por ventanilla de cheques en los cuales se ha incorporado una cláusula de restricción de negociabilidad.

Prescribe el artículo 715 del Código de Comercio que los cheques no negociables por la cláusula correspondiente o por disposición de la Ley "...sólo podrán cobrarse por conducto de un banco". El examen de la frase recién transcrita, cuyo contenido es imperativo conduce "prima facie" a la conclusión de que el beneficiario de un título, cuando el mismo no sea un establecimiento bancario, no estaría habilitado para reclamar el pago del importe del cheque, puesto que del enunciado del precepto legal no se deduce que existan excepciones o exclusiones a la regla trazada, siendo preciso anotar que los argumentos de conveniencia o inconveniencia no pueden tener cabida en el análisis, ya que establecer el sentido y alcance de una disposición legal con base en la apreciación que se tenga sobre el contenido ideal de una regla jurídica conduce invariablemente a sustituir la posición de intérprete por la propia de la autoridad investida con la atribución de dictar la norma.

No obstante la definición del problema a la que inicialmente se arribó y que se dejó resumida atrás, un examen del tema ha llevado a concluir que el punto en discusión puede abordarse desde una perspectiva diferente, teniendo en cuenta el efecto que naturalmente se sigue de la inclusión de una cláusula de restricción de la disposición contenida en el artículo 715 del Código de Comercio, dentro del conjunto de las normas que regulan el cheque.

El aparte primero del artículo 715 establece que puede incorporarse válidamente al cheque una cláusula enderezada a limitar su negociabilidad. La negociabilidad del cheque se verifica, tratándose de títulos a la orden, mediante el endoso y entrega del instrumento; en relación con los títulos al portador la limitación no tendría efecto práctico alguno, en cuanto no habría posibilidad de establecer una dicotomía entre beneficiario y tenedor, al menos cambiariamente.

El endoso puede revestir varias modalidades, en propiedad, en procuración o en garantía. El endoso en procuración presupone legitimar a un tercero para cobrar el instrumento. En principio, una cláusula que restringe la negociabilidad no permitiría que el cheque se consignara en una cuenta abierta por el beneficiario. Con la disposición contenida en el inciso segundo del artículo

715 se faculta a los bancos para actuar como mandatarios al cobro de los beneficiarios que persiguen obtener el pago de un cheque con esta característica, sea porque lo han consignado directamente en el banco cobrador o en otra institución financiera que garantiza al banco cobrador que se abonara en cuenta del beneficiario.

Con fundamento en la consideración anterior es viable afirmar que el cheque no negociable, por disposición que haya quedado vertida en el documento o por virtud de una norma legal que así lo consagre, puede ser pagado directamente por el banco librado a su beneficiario, sea por ventanilla o sea por otro medio, o puede ser cobrado valiéndose de los servicios de un banco, siendo esta última opción una excepción legal a la limitación de

# SUPERINTENDENCIA BANCARIA DE COLOMBIA

negociabilidad comentada. Con todo, debe tenerse presente que los cheques fiscales, regulados por la ley 1ª de 1980, no pueden ser pagados sino mediante el abono de su importe en la cuenta de la entidad pública beneficiaria, por razón de disposición expresa en tal sentido.

La función propia de la cláusula de no negociabilidad es la de impedir que un tercero diferente del beneficiario pueda legitimarse para exigir el pago del instrumento. Dicha función se satisface tanto cuando el pago del importe del título se hace directamente a la persona del beneficiario que presenta el cheque ante el banco librado, como cuando el mismo se calcula por conducto de un banco que lo cobra en nombre y por cuenta del beneficiario.

Con arreglo a lo antes expuesto puede concluirse que la disposición contenida en el inciso segundo del artículo 715 del Código de Comercio admite dos interpretaciones divergentes: una según la cual al establecerse que el cheque con negociabilidad restringida solo podrá cobrarse por conducto de un banco, se está prohibiendo el pago al beneficiario en forma directa; otra, conforme a la cual la restricción de negociabilidad impone al librado la obligación de pagar el cheque exclusivamente a la persona que acredite ser el beneficiario del mismo, a menos que, según lo señala el segundo inciso del artículo 715 citado, se cobre por conducto de un banco que actúe en beneficio de quien sea el titular primigenio del derecho incorporado en el cheque; la restricción impuesta por norma legal o por disposición de autonomía particular puede ser complementada con la inclusión de otras cláusulas como el cruzamiento general o especial o la indicación de que el cheque es para abono en cuenta.

La segunda posición esbozada, que corresponde a la adoptada en la práctica bancaria, ha de acogerse por ser la que consulta la función asignada legalmente a la figura de la restricción de negociabilidad, la cual se presenta por virtud de mandato legal o por la inclusión de cláusulas tales como "páguese al primer beneficiario o "no negociable", razón por la cual el cheque no negociable podrá ser válidamente pagado por el banco librado al beneficiario en forma directa o por la vía establecida en el segundo inciso del artículo 715 del Código de Comercio, salvo en el caso de una norma legal que limite de manera específica el pago directo al beneficiario, como ocurre con los cheques fiscales que sólo podrá pagarse abonando su valor en la cuenta que la entidad pública mantengan en el banco librado o en el establecimiento de crédito consignatario.

## **c. Canje de cheques con negociabilidad restringida**

Toda entidad financiera autorizada por la ley para recibir cheques en consignación con cláusula de negociabilidad restringida deberá hacer una revisión cuidadosa del título, desde el punto de vista formal, con el propósito de verificar si de quien lo recibe o el titular de la cuenta en la cual está consignando, es el legitimado para ejercer el derecho incorporado en el título respectivo.

En estos términos cuando una entidad crediticia envíe por canje cheques con negociabilidad restringida, consignados en las cuentas de sus clientes, deberá haber certificado al banco librado que el título fue consignado en la cuenta del primer beneficiario, mediante la imposición del sello mecánico en el que se indique tal circunstancia (ejemplo: "Certifícase consignación de este cheque en cuenta del primer beneficiario").

Respecto de los cheques consignados en cuentas abiertas en corporaciones de ahorro y vivienda, o en otras entidades autorizadas por la ley para recibir cheques en consignación (cooperativas de ahorro y crédito, y otros), la certificación que éstas hagan surtirá efectos ante el banco que reciba el documento para presentarlo al canje y ante el banco librado.

Es de anotar que la devolución del instrumento a la entidad consignataria, en el evento de haberse omitido la certificación, no puede afectar al tenedor legítimo del título, en el entendido de que dicha causal es de uso meramente interbancario.

De otra parte, la Superintendencia considera que los bancos no deben solicitar como requisito obligatorio que los cheques con cláusula restrictiva de la negociabilidad presentados para el cobro a través del mecanismo de la Cámara de Compensación, además de contener el sello de

# SUPERINTENDENCIA BANCARIA DE COLOMBIA

certificación de que trata el presente subnumeral, contengan la firma del funcionario que en el establecimiento de crédito se encarga de imponer las certificaciones respectivas.

En efecto, la firma del funcionario encargado de estas funciones puede ser establecida como medida de control, tendiente a establecer responsabilidades administrativas internas, puesto que frente al banco librado y a los demás terceros es el banco consignatario o la corporación de

ahorro y vivienda respectivas (como persona jurídica), el responsable de una indebida certificación.

El inciso final del artículo 60. de los acuerdos interbancarios vigentes, cuyas disposiciones debe observar el banco librado, claramente dispone que, "...en los cheques no negociables por cualquier causa, salvo los fiscales respecto de los cuales se aplicarán las disposiciones legales vigentes, se utilizará por el establecimiento de crédito que recibe y manda al canje el instrumento o lo cobra directamente al banco librado, un sello que diga: 'Certifíquese consignación de este cheque en cuenta de primer beneficiario'; el establecimiento de crédito que imponga el sello se hará responsable, frente al banco librado, en el evento de que el título sea pagado a persona diferente del tenedor legítimo".

En tal virtud, la exigencia de la firma autógrafa en el asunto analizado, además de contribuir a dilatar el canje de cheques con negociabilidad restringida, desvirtúa la función y el objeto de la Cámara de Compensación.

#### **d. Procedimiento para el pago de cheques con negociabilidad restringida y para abono en cuenta**

El cheque para abono en cuenta, como todo cheque, es en principio negociable, salvo que expresamente se limite su circulación por medio de una cláusula en tal sentido.

Ahora, si bien es cierto que el cheque para abono en cuenta y el cheque no negociable tienen características comunes, también es cierto que sus diferencias específicas justifican un tratamiento diferente en cuanto a la forma de pago se refiere en los siguientes aspectos:

Tratándose de cheques cuya negociabilidad se ha restringido cualquiera que sea la cláusula utilizada para tal efecto, el librado solo podrá efectuar un pago válido en la medida que lo efectúe al tenedor legítimo del instrumento bien directamente o por conducto de otro banco tal como dispone el artículo 715 del Código de Comercio, ya sea por ventanilla o a través de la cámara de Compensación y sin que exista obstáculo legal alguno para que el tenedor del título reciba su importe en efectivo o mediante un abono en su cuenta corriente en el banco endosatario.

Tratándose de cheques con la cláusula "Para abono en cuenta", estos podrán circular libremente siempre y cuando no se restrinja su negociabilidad además de haberse restringido su forma de pago y solo constituirá un pago válido aquél que no se realice en efectivo sino mediante un asiento contable en la cuenta corriente o de ahorros que el tenedor lleve en el banco librado, en otro banco o en una corporación de ahorro y vivienda.

Así mismo y en la medida de lo posible considera esta Superintendencia que sería importante que las entidades hagan conocer a su clientela las diferencias ya anotadas entre estas dos especies de cheques con el objeto de evitar equívocos en la cláusula a utilizar cuando lo que se pretenda restringir por el librado del título sea su negociabilidad y no su forma de pago.

Respecto del pago de este cheque especial, el artículo 737 del Código de Comercio, dispone que no podrá ser en efectivo, sino exclusivamente por medio de un asiento contable que acredite la cuenta del tenedor, sin embargo, no especifica la naturaleza de la cuenta donde debe acreditarse el monto del cheque, aunque en ocasiones se ha estimado que el pago debe efectuarse mediante el abono en la cuenta corriente bancaria que el tenedor tenga en el banco librado, ninguna norma circunscribe a esta clase de cuentas.

# SUPERINTENDENCIA BANCARIA DE COLOMBIA

Debe admitirse por lo tanto, que tal asiento contable podrá hacerse en una cuenta corriente bancaria o en una cuenta de ahorros. Si el tenedor posee una cuenta, corriente o de ahorros, en el banco librado, éste procederá a acreditar dicha cuenta.

Si el tenedor del cheque para abono en cuenta no posee una cuenta corriente o de ahorros en el banco librado, puede endosar el cheque en procuración al banco donde sea titular de una de estas cuentas, para que este último lo presente al cobro ante el banco librado.

En tal evento, el banco librado puede aceptar que el banco intermediario actúe en calidad de mandatario suyo para el pago; celebrándose entonces un contrato de mandato comercial entre los dos bancos, regido por el artículo 1262 y siguientes del Código de Comercio. El objeto de dicho contrato consistirá en la obligación que asume el banco intermediario de hacer, por cuenta del banco librado, un asiento contable en sus propios libros, abonando de esta forma el importe del cheque en la cuenta del tenedor.

El banco intermediario actuará como mandatario del tenedor para el cobro del cheque (artículo 658 Código de Comercio), y como mandatario el banco librado para el pago del título (artículo 1262 del Código de Comercio).

Así las cosas, estima este Despacho que el pago de un cheque "para abono en cuenta" a través de un banco endosatario para el cobro no desvirtúa la finalidad de dicha cláusula y sí, por el contrario, constituye un mecanismo mucho más expedito para que el tenedor de esa especie de cheques pueda obtener efectivamente su pago, sin pretender para ello que se encuentre

obligado a abrir cuenta en el banco librado ni que este a su vez se encuentre obligado a abrir cuenta a todo tenedor de esta especie de cheque.

Por tal razón, el pago de cheques para abono en cuenta a través de un banco intermediario constituirá un pago válido siempre que este se realice mediante abono en la cuenta corriente o en la cuenta de ahorros que lleve el tenedor en el establecimiento bancario correspondiente.

## **e. Consignación en las corporaciones de ahorro y vivienda**

Las corporaciones de ahorro y vivienda son establecimientos de crédito autorizados para recibir depósitos de ahorro por el sistema de valor constante (artículo 21 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero). En desarrollo de tal facultad, los titulares de las cuentas abiertas en dichas corporaciones pueden depositar los cheques para abono en cuenta, tanto negociables como no negociables, endosándolos en procuración a la corporación. Esta a su vez, los endosa en idéntica forma (artículo 658 del Código de Comercio) a un banco para que lo presente al banco librado.

De acuerdo con la interpretación que se le ha dado al artículo 737 del Código de Comercio, el banco librado puede realizar el pago con intervención de un mandatario, celebrando un contrato de mandato con el banco intermediario, quien actuará simultáneamente, en calidad de mandatario de la corporación para los efectos de la presentación del cheque para su cobro y como mandatario del banco librado para el pago.

Teniendo en cuenta, que el banco intermediario no puede abonar el monto del cheque en libros, debido a que la cuenta del tenedor está en la corporación de ahorro y vivienda, puede delegar el mandato para el pago a la corporación, conforme a lo dispuesto en el artículo 2161 del Código Civil, y aún puede llegar a celebrarse un mandato entre el banco librado y la corporación de ahorro y vivienda en el supuesto contemplado en el artículo 2163 del Código Civil, normas que son aplicables en virtud de la remisión que hace el artículo 20. del Código de Comercio.

Finalmente, será la corporación de ahorro y vivienda quien en nombre del banco librado, abonará la cuenta del tenedor del cheque en sus libros.

En las situaciones anteriores se cumplen la letra y el espíritu de los artículos 715, 737 y 738 de Código de Comercio, por cuanto se habrá realizado un pago regular del cheque para abono en

# SUPERINTENDENCIA BANCARIA DE COLOMBIA

cuenta, y si además se trata de un cheque no negociable, la presentación para el cobro se habrá hecho por conducto de un banco.

## f. Cuentas Convenio

Esta Superintendencia se permite impartir las siguientes instrucciones en relación con las denominadas "cuentas convenio" con el propósito de que las entidades la utilicen adecuadamente y, en consecuencia, den cumplimiento a las normas de encaje.

1) Reglas generales: en la apertura de cuentas corrientes y de ahorros a una misma persona a través de las cuales se estructuran cuentas convenio, debe estipularse claramente que en cada operación de traslado de fondos de una cuenta a otra, se requiere de autorización expresa del titular de las cuentas para cada caso concreto.

Lo anterior significa, que no resulta viable la estipulación de un poder general mediante el cual el titular de las cuentas autorice de manera general al establecimiento bancario para el traslado de los fondos.

2) La compensación en las cuentas convenio: esta forma de extinción de las obligaciones está expresamente contemplada para el contrato de cuenta corriente en el artículo 1385 del Código de Comercio, de acuerdo con el cual, "...el banco podrá, salvo pacto en contrario, acreditar o debitar en la cuenta corriente de su titular el importe de las obligaciones exigibles de que sean recíprocamente deudores o acreedores...".

La figura de la compensación ha sido en extremo utilizada en la ejecución de las denominadas cuentas convenio o simplemente para facilitar los flujos entre cuentas de ahorro y cuentas corrientes de tal forma que produce el mismo efecto de la cuenta convenio. Sin embargo, esta Superintendencia considera que si bien el banco tiene la capacidad legal de aplicar la compensación, el ejercicio de tal derecho debe realizarse respetando el cumplimiento de normas de orden público económico.

En ese sentido, el empleo **generalizado** de la figura de la compensación o la realización de pactos o convenios que permitan el flujo o **traslado automático** desde las cuentas de ahorro hacia las cuentas corrientes y viceversa que los mismos clientes mantengan en la institución, no puede conducir a que con dichos mecanismos se puedan eludir directa o indirectamente el cumplimiento de los porcentajes de encaje requeridos por la autoridad monetaria.

Lo anterior significa, que una correcta interpretación de las normas aplicables a la celebración y ejecución de cuentas convenio implica necesariamente que debe establecerse una concordancia entre las normas de derecho privado que rigen el contrato de cuenta corriente y las normas de orden público que regulan el encaje de los establecimientos bancarios.

En ese sentido se ha pronunciado el Consejo de Estado a propósito de este tema en sentencia del 27 de marzo de 1981 al señalar que, "...entiende la Sala que la cuenta-convenio produciría inmediato incremento de las disponibilidades de crédito del sistema bancario (...), pues la expansión secundaria del dinero debe mantenerse bajo el control de las autoridades monetarias a quienes corresponde determinar la magnitud de los encajes bancarios y la capacidad de expansión del dinero (...) También en sentir de la Sala, bien puede considerarse práctica susceptible de ser prohibida, pues no tiene otro objetivo que reducir los niveles de encaje promedio al que estarían sometidos los establecimientos bancarios, cambiando ágilmente cuentas corrientes con encajes más elevados a cuentas de ahorro con encajes más reducidos. Así burlaría el sistema bancario buena parte de los controles monetarios. Ciertamente no se trata de una cláusula prohibida en forma expresa por la ley, pero sí de una práctica susceptible de ser restringida por las autoridades policivas en razón de su directa incidencia en la contabilización y cálculo de los encajes..."

"(...) De otro lado, bien puede decirse que la libertad de empresa y la autonomía de la voluntad tienen clara restricción cuando intereses superiores, enmarcados por el orden público económico, determinan la acción del gobierno, prohibiendo una práctica que traería un indeseable nivel de expansión monetaria con peligrosas secuelas inflacionarias..."

TITULO III

Página 10

CIRCULAR EXTERNA 041 DE 1996

MAYO 1996

# SUPERINTENDENCIA BANCARIA DE COLOMBIA

Con base en las consideraciones expuestas, esta Superintendencia se permite señalar las siguientes conductas como constitutivas de prácticas no autorizadas en el desarrollo de cuentas convenio o en la ejecución de otros mecanismos de traslado de fondos que tengan efectos idénticos o similares a los de la cuenta convenio:

- La conducta consistente en solicitar a los clientes autorizaciones automáticas o poderes generales para facilitar el flujo de fondos de cuenta de ahorros hacia cuenta corriente y viceversa.

- La conducta consistente en que los establecimientos bancarios "*motu proprio*" trasladen fondos de cuentas corrientes hacia cuentas de ahorros o viceversa, sin el previo consentimiento de sus titulares.

- La conducta consistente en facilitar que los fondos de propiedad de los usuarios de las cuentas no tengan que ser depositados en cuenta corriente, pero puedan ser girados por medio de cheques que son atendidos gracias a la compensación, con fondos que permanecen en cuentas de ahorro. En otros términos, no es jurídicamente viable ningún tipo de acuerdo que tenga la posibilidad de eludir, ya sea directa o indirectamente, los porcentajes de encaje y esto se produce cuando se acude al expediente de permitir al cliente mantener fondos en la cuenta de ahorros de manera generalizada, conservando paralelamente una cuenta corriente vacía, pero utilizable para la disposición de los recursos que se mantienen en aquella.

Por consiguiente para que una entidad vigilada pueda proceder a efectuar tales traslados debe observar las estipulaciones contractuales, los preceptos legales y las regulaciones administrativas que rigen el respectivo contrato, a efectos de evaluar y determinar los casos concretos en que expresamente está autorizado para hacerlo, y de no existir esa posibilidad dentro del marco legal deberá abstenerse de realizar dichas transferencias u obtener previamente la autorización expresa del titular de la cuenta para cada caso en particular.

### **3. CAJILLAS DE SEGURIDAD**

El artículo 1424 del Código de Comercio dispone que los establecimientos bancarios que celebren el contrato de cajillas de seguridad conservarán un duplicado de la llave entregada al cliente, que depositará inmediatamente ante el funcionario que designe el Superintendente Bancario.

En primer término, se designa al Banco de la República para que lleve a cabo la guarda, como depósito en custodia, de los duplicados de las llaves de las cajillas de seguridad para todos los establecimientos bancarios del país.

En las poblaciones en las que el Banco de la República no tenga oficinas establecidas, obrarán como depositarios el Banco Popular o la Caja de Crédito Agrario por conducto del Director o Gerente de la sucursal o agencia correspondiente.

Las entidades bancarias depositarias, para el retiro de los duplicados de las llaves de las cajillas de seguridad, deberán cumplir rigurosamente con lo preceptuado al respecto por el inciso segundo del artículo 1424 del Código de Comercio. Para tal fin llevarán un registro en el cual se anotará cronológicamente el nombre del usuario de la cajilla y el número asignado a ésta, la fecha y hora en que se produzca el retiro de la llave y su entrega o restitución, así como, la indicación sobre si la solicitud de retiro fue conjunta o presentada exclusivamente por el Banco depositante.

Así mismo, los establecimientos bancarios depositarios llevarán un registro en el cual consten las firmas autorizadas de los usuarios de las cajillas de seguridad, y en él anotarán cronológicamente el nombre del usuario, la fecha y hora en que se produzcan depósitos o retiros restituciones de llaves y el número de la respectiva cajilla.

### **4. OPERACIONES INTERBANCARIAS**

# SUPERINTENDENCIA BANCARIA DE COLOMBIA

## **4.1. Compensación interbancaria**

Para una mejor prestación del servicio de compensación interbancaria prestado por el Banco de la República, este Despacho considera necesario advertir a los establecimientos bancarios, que deben reconciliar las diferencias por fuera de la compensación en aquellos casos en los cuales en la segunda sesión de compensación se devuelvan documentos por valores superiores a los recibidos en la primera.

Al respecto, debe tenerse presente que el incumplimiento de la anterior instrucción contraría lo dispuesto en el "Reglamento de Compensación Interbancaria", aprobado por la Junta Directiva del Banco de la República mediante Acta No. 3848 del 27 de abril de 1989, y de manera especial los numerales 3.5 "Reconciliación de diferencias por fuera de compensación y 5.4. -"Monto de las devoluciones"- . En consecuencia, se solicita instruir a los funcionarios encargados de coordinar todos los aspectos atinentes a la participación de las entidades en el servicio de compensación con el objeto que se de estricto cumplimiento a lo dispuesto en el citado Reglamento, y evitar así dificultades en el funcionamiento del sistema.

Por lo expuesto, la Superintendencia Bancaria con base en las facultades que le confiere el artículo 326, numeral 5o., literal a) del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, califica como práctica no autorizada devolver, en la segunda sesión de compensación, valores superiores a los recibidos en la primera, sin que se reconcilien las diferencias por fuera de ella.

## **4.2 Saldo débito en la cuenta corriente con el Banco de la República**

Los establecimientos bancarios deben abstenerse de incurrir en la práctica según la cual, una vez finalizada la primera etapa de la compensación interbancaria - canje de documentos al cobro-, algunas entidades adscritas a dicho servicio presentan saldos provisionales débito en la cuenta corriente en el Banco de la República, los cuales son cubiertos en la segunda etapa de compensación.

La conducta antes descrita, pone en peligro la estabilidad de la institución financiera, dadas las consecuencias que podrían derivarse en el evento de que no se obtengan los recursos necesarios para cubrir íntegramente el saldo a cargo, además de que puede conducir a la contravención de la Resolución Externa 14 de 1994, proferida por la Junta Directiva del Banco de la República.

De conformidad con lo expuesto, se califica como práctica no autorizada e insegura la conducta de los establecimientos bancarios que conduzca a generar saldos débitos en sus cuentas corrientes en el Banco de la República al finalizar la primera etapa de compensación interbancaria.

Igualmente, se califica como práctica no autorizada e insegura la falta de controles adecuados de tesorería que permitan examinar adecuadamente los flujos de fondos disponibles, toda vez que tales deficiencias no permitirían adoptar las medidas necesarias con la debida oportunidad para evitar situaciones como la que se comenta.

## **4.3 Canje**

Esta Superintendencia estima pertinente señalar a los establecimientos bancarios que deben abstenerse de incurrir en la práctica consistente en que en la parte exterior de los sobres entregados para el cobro en las operaciones de canje, se hace figurar una cantidad mayor a aquella que resulta de sumar el valor de los documentos compensable librados a cargo de otra entidad bancaria de la misma plaza. Dicha práctica viene a convertirse en una forma de crédito interbancario sin costo financiero, mediante la distorsión de la operación de canje ordenada por la ley.

La conducta descrita, vale decir, la elevación ficticia del canje, parece no tener otra finalidad que la de solucionar en forma irreglamentaria situaciones de desenganche del establecimiento de crédito que incurre en esta práctica, previo acuerdo con otra u otras entidades de crédito

# SUPERINTENDENCIA BANCARIA DE COLOMBIA

Al realizar este tipo de prácticas se desfigura la veracidad contable del sistema y el Banco de la República sólo detectara la irregularidad cuando el valor entregado en la primera etapa del canje resulte inferior al realizado por comparación de las cifras en la segunda etapa de la operación.

Por las consideraciones anteriores, esta Superintendencia les solicita abstenerse de efectuar las prácticas descritas en este numeral, advirtiéndoles que su realización hará incurrir a las entidades en las sanciones previstas en los artículos 209 y 211 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, sin perjuicio de las sanciones a que haya lugar por violación a las disposiciones que regulan el encaje legal.

## **5. Reglas relativas a la apertura y régimen de los depósitos en moneda legal de no residentes en el país y de los depósitos en moneda extranjera**

Para los efectos de lo dispuesto en el literal d., numeral 1º, artículo 59 de la Resolución 8 de 2000 de la Junta Directiva del Banco de la República (JDBR), los establecimientos de crédito a que se refiere dicha norma que vayan a abrir cuentas corrientes o de ahorro en moneda legal a no residentes en el país o vayan a abrir cuentas en moneda extranjera deben observar las reglas señaladas en el presente numeral.

Para los efectos del presente numeral debe atenderse al concepto de residencia a que se hace alusión el artículo 2o. del Decreto 1735 de 1993.

### **5.1. Requisitos para la apertura de cuentas en moneda legal a no residentes**

Las entidades que en desarrollo de lo dispuesto en literal d., numeral 1º, artículo 59 Resolución 8 de 2000 JDBR, vayan a abrir cuentas corrientes o de ahorro en moneda legal a personas naturales o jurídicas no residentes en el país deben atender las instrucciones señaladas en el Capítulo 11, Título Primero de la presente circular, en especial, lo relacionado con los requisitos de vinculación de clientes a que se refiere el Anexo 1 de dicho capítulo. Si la cuenta se va abrir desde el exterior a través de apoderado en Colombia, los documentos que se anexen, incluido el respectivo poder, deben cumplir las formalidades previstas en la ley para los documentos otorgados en el exterior.

Salvo la regla especial contenida en el numeral 5.3., y dado que estos depósitos no constituyen inversión extranjera, los mismos no gozan de los derechos cambiarios que se otorgan a tales tipos inversiones. Los recursos depositados en estas cuentas pueden ser utilizados para cualquier fin.

### **5.2. Requisitos para la apertura de cuentas en moneda extranjera**

De acuerdo con el Estatuto Cambiario vigente, sólo pueden abrir cuentas de depósito en moneda extranjera en Colombia las empresas ubicadas en zonas francas, empresas de transporte internacional, agencias de viajes y turismo, almacenes y depósitos francos, entidades que presten servicios portuarios y aeroportuarios, personas naturales y jurídicas no residentes en el país, misiones diplomáticas y consulares acreditadas ante el Gobierno de Colombia y organizaciones multilaterales y los funcionarios de estas últimas. Estas cuentas no dan lugar a la expedición de chequeras o talonarios.

Las entidades vigiladas que en desarrollo de lo dispuesto en literal d., numeral 1º, artículo 59 Resolución 8 de 2000 JDBR, vayan a abrir cuentas corrientes o de ahorro en moneda extranjera a las personas a que se refiere el inciso anterior deben, además de atender las instrucciones señaladas en el anexo 1, Capítulo 11, Título Primero de la presente circular relativas a los requisitos de vinculación de clientes, obtener la siguiente información:

5.2.1. Tratándose de empresas ubicadas en zonas francas, empresas de transporte internacional, agencias de viajes y turismo, almacenes y depósitos francos, entidades que presten servicios portuarios y aeroportuarios, en todos los casos debe obtenerse el certificado de existencia y representación legal que permita acreditar la calidad que tienen para acceder a una cuenta en moneda extranjera.



# SUPERINTENDENCIA BANCARIA DE COLOMBIA

Las empresas ubicadas en zonas francas deben además presentar copia del documento expedido por el Ministerio de Comercio en el que conste que el área a sido declarada como Zona Franca.

5.2.2. Tratándose de misiones diplomáticas, consulares y organizaciones multilaterales, la entidad vigilada deberán contar con la relación de las embajadas, consulados y organismos multilaterales acreditados ante el Gobierno de Colombia que expida la Dirección General de Protocolo del Ministerio de Relaciones Exteriores.

5.2.3. Tratándose de funcionarios de misiones diplomáticas, consulares y organizaciones multilaterales, la certificación vigente expedida por la Dirección General de Protocolo del Ministerio de Relaciones Exteriores en la que conste que están acreditados ante la Cancillería, así como copia de la visa diplomática o visa oficial.

5.2.4. Tratándose de personas jurídicas no residentes, se debe anexar el certificado de existencia y representación legal o documento equivalente, expedido por la autoridad competente en el país de su domicilio.

5.2.5. Tratándose de personas naturales no residentes, para que puedan abrir una cuenta en moneda extranjera deben acreditar su calidad de no residentes. En el caso de extranjeros deben acreditar que no han habitado o permanecido dentro del territorio nacional por un período que exceda de seis meses continuos o discontinuos en un periodo de doce meses, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2º del Decreto 1735 de 1993. En el caso de nacionales colombianos deben certificar que habitan con carácter permanente en el extranjero.

Las cuentas que estas personas abran en moneda extranjera en Colombia, en todo caso deberán ceñirse en un todo a lo que sobre la materia disponen las normas sobre cambios internacionales expedidas por la autoridad cambiaria.

### **5.3. Requisitos para la constitución de depósitos por parte de entidades financieras del exterior**

Las entidades vigiladas que vayan a abrir cuentas corrientes o de ahorro (tanto en moneda legal como extranjera) a entidades financieras del exterior en calidad de no domiciliadas en el país, deben atender lo dispuesto en las respectivas normas sobre cambios internacionales que expida la autoridad cambiaria.

## **CAPITULO SEGUNDO**

### **DISPOSICIONES ESPECIALES RELATIVAS A LAS CORPORACIONES FINANCIERAS**

#### **1. NOCION DE EMPRESA**

Para los efectos previstos en el Capítulo III, Parte Primera del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 132 ibídem y al tenor de lo establecido en el artículo 25 del Código de Comercio, se entiende por empresa "Toda actividad económica organizada para la producción, transformación, circulación, administración y custodia de bienes o para la prestación de servicios. Dicha actividad se realizará a través de uno o más establecimientos de comercio". Así las cosas, para que una actividad pueda catalogarse como empresa será necesario que se constituya como una actividad económica organizada, cuente con un empresario y con un establecimiento de comercio. La ausencia de alguno de estos elementos, tal como a continuación se describen, conllevará la imposibilidad de calificar tal actividad como empresa.

#### **1.1 Actividad Económica Organizada**

TITULO III

Página 28

CIRCULAR EXTERNA 041 DE 1996

MAYO 1996

# SUPERINTENDENCIA BANCARIA DE COLOMBIA

Por actividad económica organizada se entenderá el ejercicio de una o varias de las que enumera el artículo 20 de nuestro ordenamiento mercantil.

De otra parte y, obrando dentro del método de análisis histórico, resulta claro que la creación y posterior desarrollo de las corporaciones financieras no tuvo otro propósito que el de establecer dentro del sistema financiero una categoría de establecimientos destinada a suplir las deficiencias de la financiación industrial. Actualmente la facultad general de tomar parte en el capital, o de suscribir acciones de empresas y sociedades industriales supone riesgos que sólo deben enfrentar entidades expertas, ampliamente dotadas de crédito para atraer al inversionista, constituyéndose en un factor de desarrollo del mercado de capitales, elemento indispensable para el crecimiento de las actividades productivas.

En este sentido puede afirmarse que la Corporación Financiera es una entidad especializada que promueve condiciones técnicas y administrativas capaces de estimular la inversión de capitales, inclusive de capitales extranjeros para el desarrollo de la producción, propósito que se cumple en relación con actividades como las señaladas por el ordenamiento mercantil como comerciales.

## **1.2 Empresario**

Empresario es la persona natural o jurídica que se constituye como el titular de los derechos y obligaciones derivados de las operaciones, que se dedica al ejercicio de alguna de las actividades señaladas en el artículo 20 del Código de Comercio y que soporta el riesgo de la actividad empresarial.

## **1.3 Establecimiento de Comercio**

Establecimiento de comercio es el conjunto de bienes destinados al ejercicio de las actividades señaladas en el artículo 20 del Código de Comercio.

# **SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA**

## **CAPITULO TERCERO: DISPOSICIONES ESPECIALES RELATIVAS A LAS COMPAÑÍAS DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL**

### **1. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

Con el fin de asegurar el estricto cumplimiento por parte de las Compañías a los requisitos previstos en los artículos 2o. y 3o. del Decreto 913 de 1993, con ocasión de la celebración de los contratos de arrendamiento financiero, cualquiera sea la modalidad, este Despacho se permite impartir las siguientes instrucciones:

#### **1.1. Adquisición de bienes**

Atendiendo que el artículo 2o. del Decreto en mención determina que el negocio jurídico consiste en la "(...) entrega a título de arrendamiento de bienes adquiridos para el efecto, (...)" y que, además, la capacidad jurídica de las compañías en la celebración de esta clase de operaciones tiene como finalidad financiar el uso y el goce de los bienes y no su comercialización, debe entenderse que la adquisición de estos activos debe realizarse exclusivamente con causa en la celebración de los contratos.

En este sentido no se ajusta a la norma la práctica consistente en adquirir bienes para entregar en arrendamiento financiero sin que medie el contrato de respectivo.

#### **1.2. Ejercicio de la opción de compra**

Considerando que el contrato de arrendamiento financiero es de aquellos que la ley ha denominado como de tracto sucesivo, lo cual supone que el cumplimiento de las prestaciones recíprocas deben cumplirse durante el plazo acordado, ello implica que el ejercicio de la opción de compra debe realizarse, tal como lo dispone el artículo 2o. del Decreto 913 de 1993, al final del período; por consiguiente, constituye una práctica no autorizada que se exija al arrendatario el pago anticipado de ésta, pues, además de ser contraria al texto de la norma en cita, implicaría que el contrato degeneraría en otro al desconocer un elemento de su esencia.

#### **1.3. Adquisición de bienes usados**

Al adquirir bienes usados para ser entregados en arrendamiento financiero, cualquiera sea su modalidad, las compañías deberán contar con el avalúo de los mismos, de acuerdo con los requisitos contemplados en el artículo 64 del Decreto 2649 de 1993, de tal forma que el mismo determine el valor comercial, su estado, la vida útil estimada, el grado o riesgo de obsolescencia tecnológica, sus posibilidades de re colocación en el evento de ser necesario, o sus posibilidades de venta, etc., y, en fin, aquellas consideraciones que aseguren, o por lo menos determinen, que la inversión de la arrendadora estará debidamente precautelada.

#### **1.4. Mantenimiento, fabricación o construcción de bienes**

Tratándose de la prohibición contenida en el literal b. del artículo 3o. del decreto 913 precitado, la cual consiste en determinar que no se puede asumir el mantenimiento de los bienes entregados en arrendamiento financiero, ni fabricar o construir bienes muebles o inmuebles, se estima necesario

## **SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA**

aclarar que la finalidad es la de impedir que las compañías acometan actividades ajenas a su objeto social reglado, como al efecto lo serían las actividades de construcción o fabricación de bienes para ser entregados en arrendamiento e impide a la compañías que acometan directamente estas actividades.

No obstante lo anterior, es evidentemente cierta la apreciación en el sentido de que es viable contratar con un tercero el servicio de mantenimiento o reparación de un activo que va a ser

entregado en arrendamiento financiero o la fabricación o construcción, sin dejarse de lado, desde luego, que tales actividades deben tener como causa la celebración de un contrato de la naturaleza preanotada.

### **1.5. Tratamiento de los prepagos**

Este Despacho tiene conocimiento que algunas compañías exigen a los arrendatarios una suma de dinero bajo la figura de un "prepago", sin que para el efecto se determine a la celebración del contrato su destinación específica.

En tal sentido, esta Entidad no cuestiona que, por las razones que se consideren del caso, se exijan esta sumas de dinero, empero, debe, al celebrarse el contrato, determinarse claramente su destinación, sin apartarse de los elementos del contrato, como sería el de darles el tratamiento de una cuota extraordinaria o un menor valor de los cánones por recaudar o una garantía, sin que sea viable dejar al arbitrio de la entidad arrendadora su destinación o acordar que la suma así recibida sea considerada como un pago anticipado de la opción de compra teniendo en cuenta las razones expuestas en el numeral 2o. del presente instructivo.

### **1.6. Terminación anticipada de los contratos de arrendamiento financiero y/o refinanciación de los cánones y otros conceptos**

Sobre el tema es de anotar que en algunas ocasiones las compañías acuerdan con los arrendatarios, por diversas consideraciones, la terminación anticipada de los contratos de arrendamiento financiero, suscribiendo para tales efectos los arrendatarios a favor de la entidad financiera un título valor (letra, pagaré, etc.), obligándose así a cancelar los saldos insolutos generados en el negocio jurídico inicialmente acordado.

Esta mutación de un contrato de arrendamiento financiero a uno de crédito o de venta a plazos, en el evento de transferencia del bien, conlleva en la práctica que los cánones por recaudar, la opción de compra y demás conceptos se trasladen de cuentas contingentes al activo, generando los correspondientes ingresos.

Lo propio ocurre con la refinanciación de los cánones y demás conceptos causados no recaudados, procedimiento mediante el cual las compañías aceptan títulos valores como fuente de pago de los mismos.

Como los procedimientos contables anteriormente descritos no atienden las normas básicas de Esencia sobre Forma, Realización y Prudencia, este Despacho solicita a las entidades que, en tales casos, sólo se afecte el estado de resultados cuando efectivamente el importe de los mismos se vaya recaudando, para lo cual el valor de dichos ingresos se deberá considerar como Pasivo Diferido.

## **SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA**

De otra parte, aún en el entendido de que el contrato de arrendamiento financiero es en esencia irrevocable, lo cual presupone que los contratantes en forma unilateral no lo pueden dar por terminado, en la práctica los arrendatarios recurren a las compañías en procura de anticipar su terminación, sin que en el contrato se prevean las condiciones bajo las cuales se posibilitaría tal hecho; por ello deben las compañías de antemano consagrar las estipulaciones contractuales bajo las cuales se sujetaría la terminación anticipada, con miras a no dejar a su arbitrio las condiciones en que operaría tal evento.

### **1.7. Cancelación del precio en la adquisición de los bienes para ser entregados en arrendamiento financiero**

De igual forma se ha constatado que, en algunos casos, el arrendatario cancela parte del precio directamente al proveedor del bien, quien a su vez lo factura a la compañía por el valor total o por la suma resultante de deducir el monto cancelado por el usuario.

En uno u otro caso, aún en el entendido que al usuario le compete escoger el bien que usará y gozará en su interés particular, se estima necesario precisar que la adquisición del bien, de acuerdo con la definición del contrato de arrendamiento financiero, debe constituir un contrato

donde el precio debe ser cancelado o sufragado en su integridad por la compañía arrendadora, de tal forma que, salvo excepciones legales, vale decir, el arrendamiento sindicado, el derecho de dominio recaiga exclusivamente en la entidad financiera, con el fin de cumplir las normas que regulan el contrato y evitar que se genere copropiedad con el arrendatario sobre los activos o contabilizarlos por un valor que no consulta el monto correspondiente al de su adquisición.

Como consecuencia de lo expuesto, las prestaciones derivadas del contrato de compraventa deben predicarse únicamente entre la compañía de financiamiento comercial y el proveedor del bien.

### **1.8. Constitución de garantías sobre los bienes entregados en arrendamiento financiero**

De acuerdo con la letra g. del artículo 10 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, aplicable a las compañías de financiamiento comercial por disposición del artículo 213 del mismo Estatuto, no se puede otorgar hipoteca o prenda que afecte la libre disposición de los activos, salvo que se confiera para garantizar el pago del precio que quede pendiente de cancelar al adquirir el bien.

En tal sentido, con el fin de observar debidamente la norma, es importante precisar que las compañías solamente pueden constituir el gravamen sobre el bien que financia el proveedor para ser entregado en arrendamiento financiero, previendo, en todo caso, sistemas de pago con el acreedor hipotecario o prendario para que su cancelación se realice con anterioridad a la época fijada para que el arrendatario ejerza la opción de compra y se ponga en conocimiento del usuario de este servicio financiero sobre tales circunstancias, para lo cual deberá dejarse constancia expresa.

De otra parte, en consonancia con lo expuesto, las compañías deben tener especial cuidado para que los bienes entregados en arrendamiento financiero, cualquiera sea la modalidad, estén libres de gravámenes o limitaciones al dominio, distintas de las anotadas, precautelando, como un deber ineludible, amparar al arrendatario del dominio y posesión pacífica del bien sobre el cual tiene la facultad de ejercer la opción de compra.

### **1.9. Practica insegura**

# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Este Despacho, de acuerdo con la letra a. del numeral 5o. del artículo 326 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, califica como práctica insegura cualquier acuerdo o acto que se aparte de las instrucciones precedentes.

## **2. APLICACION DEL DECRETO 384 DE 1993 DENTRO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

Para la correcta aplicación de lo previsto en el Decreto 384 de 1993 en relación con la actividad de leasing, se considera procedente, tener en cuenta las siguientes previsiones:

Los arrendatarios de un bien entregado en leasing, si bien no son usuarios de un crédito, si resultan deudores en relación con las prestaciones a su cargo originadas en la correspondiente relación contractual.

Desde la perspectiva propia del contrato de seguro, en una operación de arrendamiento financiero pueden observarse diversos intereses en relación con el bien entregado: de una parte, el de la sociedad arrendadora como titular del derecho real de dominio y, de otra, el del arrendatario como tenedor del bien obligado a su restitución.

En ambos casos, el objeto de dicho interés es el mismo y la pérdida eventual que puede sufrir el dueño del bien es correlativa al perjuicio que surgiría para el arrendatario en el evento del siniestro, dada su obligación de restituir el bien, con lo cual se puede señalar que el interés del arrendatario está subsumido en el interés del titular del derecho de dominio, lo que no implica que haya identidad entre uno y otro y, por lo mismo, cada uno puede asegurar el bien por cuenta propia.

En el anterior orden de ideas, la compañía arrendadora puede tomar el seguro por cuenta propia para proteger única y exclusivamente su interés y, por lo tanto, en caso de presentarse el siniestro, el pago de la indemnización no libere al arrendatario de las responsabilidades derivadas del contrato, por ser un tercero ajeno a la relación de surgida del seguro

Puede suceder igualmente, que el interés asegurable del arrendatario se encuentre protegido por el mismo contrato de seguro, en cuyo caso el arrendatario también asume el carácter de asegurado, entendiéndose que el seguro es por cuenta ajena y vale a favor del tomador hasta concurrencia de su interés, como lo establece el artículo 1042 del Código de Comercio. De esta manera, a la ocurrencia del siniestro el arrendatario derivará a su favor la extinción de su obligación.

En consecuencia, frente a las previsiones contenidas en el Decreto 384 de 1993, las compañías de financiamiento comercial no están obligadas a sujetarse los criterios establecidos para la contratación de los seguros que suscriban para proteger los bienes entregados en leasing, cuando los mismos tengan por objeto único proteger el interés de aquéllas, caso en el cual el arrendatario no está obligado al cumplimiento de las cargas y obligaciones que se originen en el contrato de seguro, entre ellas el pago de la prima, ni participa de los derechos o beneficios del mismo.

Por el contrario, cuando el seguro comprenda el interés del arrendatario en calidad de asegurado, circunstancia que justifica su obligación de asumir el costo de la prima, el seguro suscrito con la sociedad arrendadora tendrá la calidad de seguro por cuenta ajena, debiendo sujetarse a las reglas establecidas para el efecto en el decreto 384 de 1993.

## **3. AVALUOS DE BIENES RETIRADOS EN LEASING**

Cuando por cualquier causa a la sociedad se le restituya un bien entregado en arrendamiento financiero y la compañía tenga capacidad jurídica de celebrar un nuevo contrato sobre el mismo, debe proceder previamente a realizar un avalúo comercial, practicado por personas de reconocida especialidad e independencia, salvo que se cuente con uno reciente. Si del resultado del avalúo se obtiene un valor comercial superior al registrado en libros, la entidad deberá reconocer la diferencia como superávit por valorización. En caso contrario se constituirá una provisión que afectará el estado de resultados del respectivo período.

## **4. INVENTARIO DE ACTIVOS EN LEASING**

# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Con arreglo al numeral 5o del artículo 207 del Código de Comercio, en ejercicio de sus funciones el revisor fiscal deberá inspeccionar los bienes dados en leasing, diligencia de la cual debe dejar constancia para su verificación por parte de esta Superintendencia.

## CAPÍTULO CUARTO: DISPOSICIONES APLICABLES A LOS CREDITOS DE VIVIENDA

### 1. SISTEMA ESPECIALIZADO DE FINANCIACION DE VIVIENDA

La Ley 546 de 2000 o Ley de Vivienda creó un sistema especializado para la financiación de vivienda individual a largo plazo.

De acuerdo con la disposición mencionada se define como crédito de vivienda individual a largo plazo el otorgado a personas naturales orientado a financiar la compra de vivienda nueva o usada o la construcción de una unidad habitacional. Tratándose de Vivienda de Interés Social, VIS, el crédito también podrá destinarse al mejoramiento de dicha unidad.

La financiación de vivienda individual a largo plazo podrá darse a través de líneas de crédito denominadas en unidad de cuenta UVR ligada exclusivamente al IPC o también, a través de líneas denominadas en moneda legal, siempre y cuando se otorguen a una tasa fija de interés durante todo el plazo del préstamo, los sistemas de amortización no contemplan capitalización de intereses y se acepte expresamente el prepago, total o parcial, de la obligación en cualquier momento sin penalidad alguna

#### 1.1 Ambito de aplicación

El sistema de financiación enunciado es de obligatoria observancia por parte de los establecimientos de crédito, razón por la cual deberán cumplir con todas las disposiciones previstas en la Ley de Vivienda, en particular los requisitos establecidos en el artículo 17 de la misma.

En este orden de ideas, las instrucciones contenidas en este Capítulo aplican única y exclusivamente a las instituciones financieras destinatarias de la misma. Esto, independientemente de que, tal como lo establece el parágrafo del artículo 1° de la Ley 546, las entidades del sector solidario, las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito, las cooperativas financieras, los fondos de empleados, el Fondo Nacional del Ahorro y cualesquier otro ente diferente de los establecimientos de crédito que otorguen créditos de vivienda individual a largo plazo, puedan utilizar el sistema de financiación contemplado en la Ley de Vivienda, con las características y condiciones que aprueben sus respectivos órganos de dirección y siempre que los planes de amortización adoptados no contemplan capitalización de intereses, ni se impongan sanciones por prepagos totales o parciales.

#### 1.2 Unidad de Valor Real, UVR.

La Unidad de Valor Real, UVR, es una unidad de cuenta, creada por la Ley 546 de 1999, que refleja el poder adquisitivo de la moneda, con base exclusivamente en el índice de precios al consumidor certificado por el DANE. De conformidad con lo resuelto por la Honorable Corte Constitucional en Sentencia C-955 de julio 26 de 2000, el valor de la UVR lo deberá establecer la Junta Directiva del Banco de la República "de tal manera que ella incluya exclusiva y verdaderamente la inflación, como tope máximo, sin elemento ni factor adicional alguno, correspondiendo exactamente al IPC".

##### 1.2.1 Metodología para el cálculo del valor en pesos de la UVR

La Resolución Externa N°. 13 de 2000 de la Junta Directiva del Banco de la República establece en el Artículo 1°. que el valor en moneda legal colombiana de la UVR se determinará diariamente durante el período de cálculo, con base en la siguiente formula:

$$UVR_t = UVR_{15} * (1+i)^{t/d}$$

Donde:

**UVR<sub>t</sub>**: Valor en moneda legal colombiana de la **UVR** del día t del período de cálculo.

**UVR<sub>15</sub>**: Valor en moneda legal colombiana de la **UVR** el día 15 de cada mes.

# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

i: Variación mensual del índice de precios al consumidor certificada por el DANE durante el mes calendario inmediatamente anterior al mes del inicio del período de cálculo.

t: Número de días calendario transcurridos desde el inicio de un período de cálculo hasta el día de cálculo de la UVR. Por lo tanto, t tendrá valores entre 1 y 31, de acuerdo con el número de días calendario del respectivo período de cálculo.

d: Número de días calendario del respectivo período de cálculo.

**Período de cálculo:** Se entiende como período de cálculo el comprendido entre el día 16 inclusive de un mes, hasta el día 15, inclusive, del mes siguiente.

## 1.2.2 Cálculo y divulgación del valor en pesos de la UVR

Según dispone el artículo 2 de la Resolución Externa N°. 13 de 2000 de la Junta Directiva del Banco de la República, "el Banco de la República calculará y divulgará mensualmente, para cada uno de los días del período de cálculo e informará con idéntica periodicidad, el valor en moneda legal de la UVR" de acuerdo con la metodología prevista en dicha resolución, cuya divulgación le corresponde al Banco de la República

De igual forma, el valor de la mencionada unidad puede consultarse permanentemente en la página web de dicha autoridad ([www.banrep.gov.co](http://www.banrep.gov.co)).

## 1.2.3 Informe del valor de reajuste

Con el objeto de determinar que la tasa de interés efectiva cobrada durante cada período para los créditos en UVR no sobrepase la tasa de usura, el Decreto 234 de 2000 señala que la UVR se reajustará con la inflación ocurrida durante el año, es decir, de los doce meses inmediatamente anteriores a cada período, y no con variaciones de cada mes anualizadas.

Dicha disposición asigna a la Superintendencia Bancaria la función de informar mensualmente el valor de reajuste en cada período de la inflación registrada durante los doce meses inmediatamente anteriores, de acuerdo con las certificaciones publicadas por el DANE. Esta función es cumplida por la Superintendencia mediante la expedición de Cartas Circulares mensuales.

## 2. UNIFORMIDAD DE LOS DOCUMENTOS CONTENTIVOS DEL CRÉDITO DE VIVIENDA INDIVIDUAL A LARGO PLAZO

A efectos de desarrollar el artículo 20 de la Ley 546 de 1999, este Despacho se permite instruir respecto de las condiciones mínimas que deben incorporar los documentos contentivos de los créditos individuales de vivienda y sus garantías, a saber:

### 2.1 Contratos de mutuo o pagarés

#### 2.1.1 Condiciones uniformes

Todo contrato de mutuo o pagaré debe contener como mínimo las siguientes estipulaciones:

- a. Identificación de las partes intervinientes en el negocio.
- b. El monto del crédito expresado en UVR y su equivalencia en pesos, o el monto adeudado en pesos, cuando se trate de obligaciones denominadas en moneda legal.
- c. La destinación del crédito. Debe indicarse que el crédito se destinará a la adquisición de vivienda nueva o usada o a la construcción de vivienda individual. Para efectos de que el crédito quede clasificado como crédito hipotecario de vivienda, el destino sólo puede ser la compra de vivienda, entendiéndose por tal, la financiación que se otorga a personas naturales que buscan una solución de vivienda para su núcleo familiar y/o al mejoramiento de la misma, tratándose de vivienda de interés social.
- d. Plazo de la obligación. Podrá pactarse entre cinco (5) años como mínimo y treinta (30) como máximo, según elección y capacidad de pago verificada del deudor, indicando la forma de pago en número de cuotas mensuales y la fecha de la primera cuota.



## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

- e. La tasa de interés remuneratoria del crédito. Cuando se trate de créditos pactados en UVR la tasa de interés remuneratoria de los créditos de vivienda individual a largo plazo y de los créditos para financiar proyectos de construcción de vivienda no podrán exceder los topes máximos establecidos por la Junta Directiva del Banco de la República, y se aplicará sobre la UVR. Cuando se trate de créditos pactados en moneda legal, la tasa nominal fija de los mismos no podrá exceder la suma de la variación de la UVR de los últimos 12 meses vigente al perfeccionamiento del contrato, más el tope máximo establecido por la Junta Directiva del Banco de la República para la tasa remuneratoria.
- f. El sistema de amortización aplicable a la deuda que se contrae, previa y expresamente aprobado por la Superintendencia Bancaria.
- g. Los seguros necesarios para garantizar el cubrimiento de los riesgos de incendio y terremoto a los que está expuesto el inmueble financiado, así como los seguros definidos en los manuales de crédito de las instituciones financieras, particularmente el seguro de vida deudores. En todo caso se deberá indicar la libertad que tiene el deudor de asegurar el bien con la compañía de seguros que escoja y la cobertura y demás condiciones exigidas en cada caso por el establecimiento de crédito.
- h. Impuestos y gastos a cargo del deudor. Deberá indicarse clara y detalladamente aquellos que se causen al momento del perfeccionamiento del contrato. **Para el efecto, debe tenerse en cuenta que de acuerdo con el numeral 54 del artículo 530 del Estatuto Tributario, tal como fue adicionado por el artículo 46 de la Ley 633 de 2000, los pagarés que instrumenten cartera hipotecaria se encuentran exentos del impuesto de timbre.**
- i. Las causales para dar aplicación a la cláusula aceleratoria del plazo del contrato. Esto en el entendido de que el incumplimiento en el pago de la obligación no dará lugar a que la totalidad de la misma se considere de plazo vencido, hasta tanto no se presente la correspondiente demanda judicial.
- j. En adición a las anteriores, y si el deudor lo solicita, deberá estipularse la constitución del patrimonio de familia inembargable, de conformidad con las normas que rigen la materia, por el valor total del inmueble y siempre que el crédito haya sido otorgado como mínimo por el cincuenta por ciento (50%) de dicho valor.

El patrimonio de familia así constituido perderá su vigencia cuando el saldo de la obligación hipotecaria represente menos del veinte por ciento (20%) del valor de la unidad habitacional.

### 2.1.2 Condiciones limitantes

Por disposición de la Ley 546 de 1999, los contratos de créditos o pagarés que se suscriban con el objeto de financiar la adquisición, construcción de vivienda o mejoramiento tratándose de vivienda de interés social, así como las reestructuraciones sobre los mismos, se encuentran sujetos a las siguientes condiciones:

- a. Capacidad de pago por parte del deudor. Los establecimientos de crédito deberán obtener y analizar la información referente al respectivo deudor y a la garantía, con base en una metodología técnicamente idónea que permita proyectar la evolución previsible tanto del precio del inmueble, como de los ingresos del deudor, de manera que razonablemente pueda concluirse que el crédito durante toda su vida, podría ser puntualmente atendido y estaría suficientemente garantizado.  
  
En este orden de ideas y de acuerdo con el Decreto 145 de 2000, la primera cuota no deberá representar más del treinta por ciento (30%) de los ingresos familiares. Se entiende por éstos la totalidad de 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 y único civil.
- b. Monto del crédito. No podrá exceder el setenta por ciento (70%) del valor del inmueble. Tratándose de vivienda de interés social el monto del crédito no podrá exceder el ochenta por ciento (80%). En cualquier caso, el valor del inmueble será el precio de compra o el de un avalúo practicado dentro de los 6 meses anteriores al otorgamiento del crédito.
- c. Valor del inmueble. Se podrá establecer mediante avalúo técnico realizado por profesionales, personas naturales o jurídicas, inscritos en el Registro Nacional de Avaluadores conformado y

# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

actualizado por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con Decreto 422 de 2000.

- d. Interés de mora. En caso de que se pacten, pues no se presumen, éstos no podrán exceder una y media veces el interés remuneratorio pactado y solamente se podrán cobrar sobre las cuotas vencidas.

## 2.1.3 Cláusulas prohibidas

Los documentos contentivos de los créditos individuales de vivienda y sus garantías no podrán, en ningún caso, incluir cláusulas o estipulaciones que establezcan o permitan inferir cualquiera de las siguientes circunstancias:

- a. Impedir, restringir, obstaculizar o imponer sanciones o penalidades por el prepago total o parcial de las obligaciones.
- b. Constituir para el deudor la obligación de asumir los gastos correspondientes a labores de cobranza, mientras no se haya presentado demanda judicial.
- c. Contemplar intereses por encima de los topes máximos legales.
- d. Facultar a los establecimientos de crédito para realizar modificaciones unilaterales a las condiciones del contrato.
- e. Utilizar sistemas de amortización no aprobados por la Superintendencia Bancaria.
- f. Indicar que las obligaciones derivadas de estos contratos son indivisibles por razón de la deuda sumida.
- g. Permitir la capitalización de intereses.
- h. Restringir o no hacer efectiva la cesión del crédito hipotecario para vivienda individual contemplada en el artículo 24 de la Ley 546 de 1999.

## 2.2 Contrato de hipoteca

Además de las condiciones definidas en los ordinales a, b, d, g, h, i y j del subnumeral 2.1.1 de este instructivo, los documentos constitutivos de la hipoteca deberán contener como mínimo:

- a. Identificación plena del bien hipotecado. Esto es, la descripción del inmueble, sus linderos, la dirección y cédula catastral que le corresponde así como el número de matrícula inmobiliaria asignado.
- b. La causa que da origen a la hipoteca
- c. El monto por el cual se otorga la hipoteca. Se debe indicar la cantidad de unidades de valor real, UVR, y su equivalencia en pesos, o el monto adeudado cuando se trate de obligaciones denominadas en moneda legal.
- d. Garantía con hipoteca de primer grado. El contrato accesorio de hipoteca se debe constituir sobre el bien inmueble financiado y se debe indicar expresamente que tal hipoteca se contrata para garantizar el préstamo otorgado por la entidad vigilada.
- e. La cesión de la hipoteca. Las condiciones para efectuar la cesión de la hipoteca deberán atender lo ordenado en el inciso segundo del artículo 24 de la Ley 546 de 1999.

## 3. TASAS DE INTERÉS EN CRÉDITOS DE VIVIENDA

### 3.1 Tasas máximas de interés remuneratorias

#### 3.1.1 Para créditos en UVR

De conformidad con el artículo 1° de la Resolución N° 14 de 2000 de la Junta Directiva del Banco de la República, la tasa de interés remuneratoria para los créditos de vivienda individual a largo plazo y para los créditos destinados a financiar proyectos de construcción de vivienda denominados en UVR

## TITULO III –CAPITULO OCTAVO

### Reglas relativas a la protección de los usuarios de las operaciones de leasing habitacional

Circular Externa 038 de 2004

Página 59

Septiembre de 2004

# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

otorgados a partir del 3 de septiembre de 2000, no podrá exceder 13.1 puntos porcentuales nominales anuales, pagaderos mes vencido sobre UVR.

Los créditos otorgados a tasas superiores con anterioridad a la vigencia de la citada Resolución, deberán ajustar y mantener la tasa como máximo al tope señalado.

## **3.1.2 Para créditos en pesos**

De conformidad con el artículo 2° de la Resolución N° 14 de 2000 de la Junta Directiva del Banco de la República, para los créditos denominados en pesos a tasa nominal fija que se otorguen a partir del 3 de septiembre de 2000, la tasa máxima de interés remuneratoria será equivalente a 13.1 puntos porcentuales nominales anuales, pagaderos mes vencido, adicionados con la variación de la UVR de los últimos 12 meses vigente al perfeccionarse el contrato.

Para los créditos perfeccionados antes del 3 de septiembre de 2000, la tasa máxima de interés remuneratoria será equivalente a 13,1 puntos porcentuales nominales anuales, pagaderos mes vencido, adicionados con la variación de la UVR de los últimos 12 meses, tomando como fecha de partida el 3 de septiembre de 2000 y hasta el mismo día del año 1999, es decir,  $13,92\% + 9,45\% = 23,37\%$  efectivo anual.

## **3.1.3 Para créditos de vivienda de interés social.**

Tal como lo establece la Resolución Externa N° 20 de 2000 de la Junta Directiva del Banco de la República, la tasa de interés remuneratoria de los créditos denominados en UVR para financiar la construcción, mejoramiento y adquisición de vivienda de interés social se mantendrá igual a la prevista en la ley 546 de 1999, es decir no podrá exceder de once (11) puntos porcentuales adicionales a la UVR.

De acuerdo con la misma disposición, para los créditos denominados en pesos a tasa nominal fija, la tasa máxima de interés remuneratoria será equivalente a once (11) puntos porcentuales, adicionados con la variación de la UVR de los últimos 12 meses vigente al perfeccionamiento del contrato.

## **3.2 Expresión de las tasas en términos efectivos**

La información que se suministre a los clientes de los establecimientos de crédito, tanto al momento de la celebración del contrato, como la que se registre en los correspondientes extractos o cuentas de cobro, deberá expresarse en términos de interés efectivo anual.

No computarán para efectos de determinar las tasas efectivas, los pagos individuales que se causen y cobren por concepto de primas de seguros.

## **3.3 Oportunidad para el inicio del cobro de intereses**

El cobro de intereses remuneratorios en créditos destinados a financiación de vivienda individual a largo plazo sólo podrá causarse y hacerse efectivo a partir del momento y sobre el monto por el cual se efectúe el desembolso.

De otra parte y dado que no se pueden capitalizar intereses, los réditos corrientes mensuales y el abono a capital correspondiente en cada una de las cuotas periódicas serán iguales a los valores consignados en la última proyección del crédito en UVR o en pesos, de acuerdo con el sistema de amortización elegido y de conformidad con los resultados obtenidos de aplicar las fórmulas contenidas en el numeral 5 de este capítulo.

## **3.4 Interés de mora**

En caso de presentarse mora en el pago de cuotas periódicas y de haber sido pactado el pago de intereses por mora, éstos se liquidarán en forma simple sobre las cuotas vencidas, por el tiempo de la mora, a la tasa pactada que, en todo caso, no podrá exceder de una y media veces el interés remuneratorio pactado.

## **4. APLICACIÓN DE LOS PAGOS**

Cada pago se aplicará en el siguiente orden: primas de seguros, intereses de mora si fueron pactados y se han causado y cuota o cuotas predeterminadas vencidas o causadas en orden de antigüedad, es decir, cubriendo todos los componentes de las cuotas mas atrasadas. Salvo manifestación expresa en

### **TITULO III –CAPITULO OCTAVO**

#### **Reglas relativas a la protección de los usuarios de las operaciones de leasing habitacional**

Circular Externa 038 de 2004

**Página 60**

Septiembre de 2004

## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

contrario del deudor, si después de cancelar la última cuota causada hasta la fecha de pago queda un excedente inferior a la cuota subsiguiente, éste se abonará como pago parcial de la misma, si el excedente es mayor o igual al valor de una cuota, se aplicará como abono a capital.

Teniendo en cuenta que los créditos pueden prepagarse total o parcialmente sin castigo, y que en caso de prepago parcial el deudor tiene derecho a elegir si el monto abonado disminuye el valor de la cuota o el plazo de la obligación, después de cada prepago y de conformidad con la voluntad del deudor, la entidad crediticia deberá actualizar la proyección de las cuotas y su correspondiente distribución.

Todas las primas de seguros deben liquidarse en pesos. Para el caso del seguro de vida deudores la entidad deberá informar periódicamente al deudor la tasa con la cual se liquida la prima. Para los demás seguros deberá informar adicionalmente el valor asegurado.

### 5. SISTEMAS DE AMORTIZACIÓN

Sobre este tema en particular es necesario indicar que a partir de la expedición de la Circular Externa 068 de 2000, esta Superintendencia autorizó con carácter general los sistemas de amortización que se señalan en el presente numeral, los cuales a partir del 15 de septiembre de 2000 constituyen los únicos aprobados para utilización de las entidades vigiladas en el sistema de crédito de vivienda a largo plazo y deberán aplicarse tanto para los créditos que se encontraban vigentes a tal fecha como para aquellos que se otorguen en adelante.

No obstante lo anterior e independientemente del sistema de amortización adoptado para cada crédito, a partir del 1° de enero de 2000, fecha de entrada en vigencia de la UVR, en la aplicación de las cuotas las vigiladas deberán dar estricto cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Ley 546 de 1999. En consecuencia, a partir de esa fecha los créditos que no hubieren sido redenominados en moneda legal colombiana han debido estar expresados en UVR y en cualquier caso, no puede haber capitalización de intereses ni sanciones por prepago total o parcial de la obligación.

#### 5.1. Sistemas en Unidades de Valor Real UVR:

##### 5.1.1. Cuota constante en UVR (Sistema de Amortización Gradual)

La cuota mensual es constante en UVR por todos los meses del plazo del crédito. Se calcula como una anualidad uniforme en UVR a la tasa sobre UVR pactada y por los meses del plazo mediante la siguiente fórmula:

$$Cu = D / a_{\overline{n}|i}$$

donde:

**Cu** = Cuota mensual en UVR

**D** = Monto del préstamo en UVR

**n** = Plazo en meses

**i** = tasa efectiva mensual equivalente a la tasa remuneratoria efectiva anual  $i_a$ ,

$$i = ((1+i_a)^{(1/12)}) - 1$$

$$a_{\overline{n}|i}$$

= Valor presente de n pagos unitarios periódicos a la tasa i por período

### TITULO III –CAPITULO OCTAVO

#### Reglas relativas a la protección de los usuarios de las operaciones de leasing habitacional

Circular Externa 038 de 2004

## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Como la UVR se reajusta diariamente con la tasa de inflación, las cuotas en pesos variarán en la misma proporción. De igual manera, aunque el saldo de la deuda valorada en UVR es siempre decreciente, al convertirlo a pesos normalmente crece durante aproximadamente las dos terceras partes del plazo.

### 5.1.2. Amortización Constante a Capital en UVR

Durante cada uno de los meses del plazo se amortiza a la deuda una cantidad uniforme en UVR igual al monto del préstamo en UVR dividido por el plazo en meses. La cuota mensual a pagar es la amortización constante más los intereses del mes sobre el saldo insoluto.

La cuota para cada mes se obtiene de aplicar la siguiente fórmula:

$$C_{tu} = \frac{D}{n} + S_{t-1} * i$$

donde:

$C_{tu}$  = Cuota en UVR a la altura t, t=1,2,3.....n

$D$  = Monto de la deuda en UVR

$S_{t-1}$

= saldo a la altura t-1 igual a

$$S_0 - (t-1) \frac{D}{n}$$

$i$  = tasa efectiva mensual equivalente =  $((1+i_a)^{(1/12)}) - 1$ ,  $i_a$  tasa efectiva anual remuneratoria sobre UVR

$n$  = Número de meses del plazo

De esta forma, la cuota mensual en UVR es decreciente pero variable en pesos en una proporción inferior al IPC.

### 5.1.3. Cuota decreciente mensualmente en UVR cíclica por períodos anuales.

Las cuotas mensuales durante cada anualidad (aniversario) del crédito son decrecientes en UVR. Para cada periodo anual del crédito se repite la serie de doce cuotas decrecientes. El decremento anual equivalente debe ser igual a la inflación proyectada y no podrá modificarse durante el plazo.

$$C = D \Big/ R\ddot{a}_{\overline{N}|i}$$

donde:

$C$  = Cuota del primer mes de cada año del crédito en UVR

$$C_t = C(1-g)^{t-1} \quad \text{para } t = 2,3,4,\dots,11,12$$

## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

$g$  = decremento mensual equivalente a la inflación proyectada  $g = (1 + \text{Inf})^{1/12} - 1$

$$\ddot{a}_{N|i}$$

= El valor presente de  $N$  pagos anuales unitarios anticipados a la tasa efectiva anual  $i$

$D$  = Monto de la Deuda en UVR

$N$  = Plazo en años

$i$  = tasa efectiva anual remuneratoria sobre UVR

$R$  = Valor presente de 12 pagos mensuales decrecientes a una tasa mensual equivalente a la inflación proyectada que no podrá modificarse durante el plazo con primer pago igual a una unidad.

### 5.2. Sistemas en Pesos

#### 5.2.1. Cuota Constante (Amortización Gradual en pesos)

La cuota mensual es fija en pesos por todo el plazo del crédito. Se calcula como una anualidad uniforme ordinaria

$$C = D / a_{n|i}$$

donde:

$C$  = Valor de la cuota mensual uniforme en pesos.

$$a_{n|i}$$

= Valor presente de  $n$  pagos unitarios periódicos a la tasa  $i$  por período

$D$  = Monto del préstamo en pesos

$n$  = Plazo en meses

$i$  = tasa efectiva mensual equivalente a la tasa efectiva anual  $i_a$  sobre pesos

$$i = ((1 + i_a)^{(1/12)}) - 1$$

#### 5.2.2. Amortización Constante a Capital

Las cuotas mensuales son iguales a la enésima parte de la deuda más los intereses del mes calculados sobre el saldo insoluto. De esta forma, las cuotas mensuales en pesos son decrecientes.

$$C_t = \frac{D}{n} + S_{t-1} * i$$

# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

donde

$C_t$  = Cuota en pesos a la altura  $t$ ,  $t=1,2,3,\dots,n$

$D$  = Monto de la deuda en pesos

$S_{t-1}$  = saldo a la altura  $t-1$  igual a

$$D - (t-1) \frac{D}{n}$$

$i$  = tasa efectiva mensual equivalente =  $((1+i_a)^{(1/12)} - 1)$ ,  $i_a$  tasa efectiva anual sobre pesos que no podrá incrementarse durante el plazo.

$n$  = Número de meses del plazo

Las cuotas definidas en el presente numeral corresponden única y exclusivamente al servicio de la deuda en condiciones normales, es decir no incluyen primas de seguros ni recargos por mora.

## 6. INFORMACION AL DEUDOR

En cumplimiento de los artículos 20 y 21 de la Ley 546 del 23 de diciembre de 1999, las entidades destinatarias de este instructivo deberán remitir a todos sus deudores de créditos individuales hipotecarios para vivienda vigentes y para los nuevos que se otorguen, una información clara, cierta, comprensible y oportuna respecto de las condiciones de sus créditos, de manera tal que el usuario conozca suficientemente la operación del sistema, la composición de las cuotas, el comportamiento del crédito durante su vigencia y las consecuencias de su incumplimiento.

Dicha información será suministrada al público y a los deudores al momento de ofrecer el producto y, a partir del otorgamiento del préstamo, será remitida a los mismos durante el primer mes de cada año calendario, en los términos del artículo 20 citado, sin perjuicio de que pueda ser solicitada por el deudor en cualquier momento durante la vida del crédito.

### 6.1 Información previa a la formalización del crédito.

#### 6.1.1 Folleto Informativo.

Los establecimientos de crédito que otorguen financiación de vivienda individual a largo plazo, deberán tener a disposición y entregar a sus clientes un folleto gratuito que contenga en forma clara y comprensible la información relativa a los créditos hipotecarios ofrecidos por tal concepto, cuyo modelo deberá remitirse a esta Superintendencia con no menos de quince (15) días hábiles de antelación a su utilización y difusión.

Para los efectos relativos al cumplimiento de esta obligación los establecimientos de crédito tendrán en cuenta como mínimo los siguientes parámetros:

- a. Características de los préstamos otorgados bajo el sistema de UVR o en moneda legal (tasa de interés, sistemas de amortización, plazo, etc.).
- b. Requisitos exigidos para su otorgamiento, indicando con precisión los aspectos relativos a seguros, avalúos, estudio de títulos, garantías, etc.

#### 6.1.2 Proyección del crédito.

Adicionalmente, en cada caso particular, deberá entregarse una proyección del crédito discriminando los abonos a capital (en UVR y en pesos), los intereses a pagar, los valores a aplicar por concepto de seguros (incendio, terremoto, vida, etc.). Igualmente, se deberá indicar el saldo de la obligación (en UVR y en pesos), aclarando que los valores en pesos se registran a título informativo pues los reales variarán de acuerdo con la inflación efectiva que se presente durante cada uno de los meses del año.

## 6.2 Extractos

### TITULO III –CAPITULO OCTAVO

#### Reglas relativas a la protección de los usuarios de las operaciones de leasing habitacional

Circular Externa 038 de 2004

Página 64

Septiembre de 2004

# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Los extractos suministrados a los clientes por parte de los establecimientos de crédito deberán detallar de manera precisa el nombre del titular, número de crédito, sistema de amortización, tasa de interés pactada y cobrada en el correspondiente período expresada en términos efectivos anuales aún cuando se haya pactado en términos nominales, cotización de la UVR, fecha de corte de la obligación y fecha límite de pago, número de la cuota que se cancela, número de cuotas pendientes para el pago total del crédito, plazo inicial del mismo, saldo de la obligación y la discriminación del pago anterior indicando el monto amortizado a capital, intereses corrientes y de mora, si es del caso, así como los pagos efectuados por concepto de seguros. Las cifras que se incluyan en el extracto deberán reflejarse en UVRs y en pesos, si la obligación se encuentra denominada en UVRs.

## 6.3 Anualmente

Con el objeto de que los deudores de créditos de vivienda cuenten con los elementos de juicio necesarios a que se refiere el artículo 20 de la Ley 546 de 1999, los establecimientos de crédito deberán remitir dentro del primer mes de cada año la siguiente información:

- a. El comportamiento histórico del crédito indicando para el año inmediatamente anterior cómo se aplicaron los abonos a capital (en UVR y en pesos), los valores por concepto de seguros (incendio, terremoto, vida, etc.), los correspondientes a intereses y el saldo de la obligación (en UVR y en pesos).
- b. Una proyección del crédito para el año en curso, con las indicaciones señaladas en el subnumeral 6.1.2 de este capítulo.
- c. En los casos en que la proyección del año anterior no coincida con el comportamiento real del crédito durante ese período, el establecimiento de crédito podrá acompañar una explicación de las causas que dieron origen a tal situación.

## 6.4 Documentación del crédito

Las entidades vigiladas destinatarias de este instructivo deberán mantener durante toda la vigencia del crédito los soportes documentales que sirvieron de base para acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley de vivienda, en sus decretos reglamentarios y en esta circular, en particular las condiciones establecidas en el numeral 2 de la misma.

En caso de producirse la cesión del crédito, de acuerdo con el numeral 8. de este instructivo, tanto la entidad cedente como la cesionaria, verificarán que esta última reciba la totalidad de la documentación que soporta el otorgamiento del crédito así como su evolución hasta la fecha del perfeccionamiento de la cesión.

## 6.5 Publicidad

Sin perjuicio del cumplimiento de las instrucciones impartidas en el Capítulo Sexto, Título Primero de esta Circular, todos los programas o campañas publicitarias tendientes a promover el crédito hipotecario destinado a la financiación de vivienda deberán remitirse a esta Superintendencia con no menos de quince (15) días hábiles a su utilización y divulgación.

## 7. CUENTAS DE AHORRO PROGRAMADO

El programa de ahorro que deberán cumplir tanto las personas interesadas en ser beneficiarias del subsidio familiar de vivienda previsto en el Decreto 824 de 1999 y demás normas que lo modifiquen, como los titulares de la opción de readquisición de vivienda de los contratos especiales previstos en el artículo 46 de la Ley 546 de 1999 reglamentado por el Decreto 2336 de 2000, se regirá por las siguientes condiciones:

- a. El ahorro deberá efectuarse en una cuenta de ahorros constituida en un establecimiento de crédito debidamente autorizado para el efecto.
- b. Los establecimientos de crédito interesados en ofrecer estos servicios financieros -"Cuentas de Ahorro para la Vivienda"- deberán remitir para aprobación de la Superintendencia Bancaria los modelos de reglamentos y de contratos a través de los cuales se manejarán dichas cuentas. En tales documentos se deberá estipular la posibilidad que tiene el ahorrador de trasladar libremente sus depósitos cada seis (6) meses entre los establecimientos de crédito que ofrezcan estos servicios financieros, siempre y cuando mantengan el carácter de ahorro programado.

## TITULO III –CAPITULO OCTAVO

**Reglas relativas a la protección de los usuarios de las operaciones de leasing habitacional**  
Circular Externa 038 de 2004

**Página 65**

Septiembre de 2004



## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

- c. Al momento de la apertura de la cuenta, el establecimiento de crédito deberá suministrar al posible cliente una proyección, a efectos de establecer con total claridad la manera como se conformará el ahorro previo requerido para la postulación al subsidio familiar (10% de la vivienda a adquirir) o para hacer efectiva la oferta (15% del valor del bien objeto del contrato de opción de readquisición) y acceder al subsidio de que trata el numeral 7 del artículo 46 de la Ley 546 de 1999.
- d.
- e. Se deberá discriminar el monto total a ahorrar, el aporte periódico, el tiempo durante el cual debe realizarse el ahorro y el incremento periódico que sufrirá la cuota.
- f. En caso de que el ahorrador esté interesado en completar el ahorro previo con sus cesantías depositadas en administradoras de fondos de cesantías privadas o en el Fondo Nacional de Ahorro, así deberá manifestarlo expresamente.
- g. Durante todo el plazo de la oferta el usuario titular de la opción deberá cumplir con un programa de ahorro que como mínimo le permita cubrir el valor de cuota inicial de la vivienda, al momento de ejercer la opción.
- h. Al abrir la cuenta respectiva, el titular de la opción deberá autorizar expresamente la inmovilización de los recursos e intereses que se acrediten a la misma durante el mismo plazo del contrato especial de opción de readquisición, que en ningún caso será superior a tres (3) años.
- i. Los titulares de estas cuentas de ahorro podrán realizar aportes extraordinarios, con el fin de completar en un tiempo menor el ahorro previo requerido para ejercer la opción, si es del caso.
- j. Las entidades financieras están en la obligación de certificar semestralmente el valor acumulado de ahorro y subsidio en la cuenta de cada titular, a fin de que se acredite el debido cumplimiento del programa ante las entidades otorgantes del subsidio o ante las entidades propietarias de los inmuebles sobre los cuales se ejerce la opción, según corresponda.
- k. Los recursos que se ahorren con el fin de ejercer la opción de readquisición de vivienda, no harán parte de la base gravable para aplicar la retención en la fuente y serán consideradas como ingresos no constitutivos de renta ni de ganancia ocasional, de conformidad con el numeral 7 del artículo 46 de la Ley 546 de 1999 y el artículo 126-4 del Estatuto Tributario.
- l. Cuando el titular no acceda al subsidio de vivienda o no ejerza el derecho a la opción de readquisición, el establecimiento de crédito devolverá el saldo que figure a la fecha de retiro con los correspondientes rendimientos descontado el subsidio otorgado por el Estado. En ese caso, dichas sumas no gozarán de los beneficios tributarios contemplados en el literal anterior.

### 8. CESIÓN DEL CRÉDITO

De acuerdo con el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, es obligatorio para los establecimientos de crédito autorizar las solicitudes de cesión de crédito otorgado para la financiación de vivienda individual a largo plazo, efectuadas por el deudor, en cualquier momento durante la vigencia de la obligación hipotecaria.

Para tal efecto, los establecimientos de crédito autorizarán, en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles, la cesión de crédito y sus garantías, una vez el deudor entregue la oferta vinculante del nuevo acreedor. Dicha cesión tendrá los efectos previstos por el artículo 1964 del Código Civil

Como quiera que la cesión constituye la sustitución de una de las partes del contrato por un tercero, en la totalidad o en parte de las relaciones derivadas del mismo, la cesión de los créditos hipotecarios de vivienda se realizará mediante la transmisión de los derechos y obligaciones derivadas del contrato original, en cuyo caso las condiciones de dicho crédito permanecen inalteradas con excepción de las referidas a la tasa de interés remuneratoria, la cual necesariamente deberá ser más benéfica para el deudor, y el cedente deberá responder por la existencia y validez del mismo y de sus garantías, salvo estipulación expresa en contrario, de conformidad con el artículo 890 del Código de Comercio. En este caso, la cesión se regirá por las disposiciones comerciales aplicables contenidas en el Capítulo VI del Título Primero del Libro Cuarto del régimen mercantil.

En este caso no se generan derechos ni gastos notariales así como tampoco se causa impuesto de timbre.

### 9. GASTOS DERIVADOS DE COBRO JURÍDICO

#### TITULO III –CAPITULO OCTAVO

#### Reglas relativas a la protección de los usuarios de las operaciones de leasing habitacional

Circular Externa 038 de 2004

Página 66

Septiembre de 2004

## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Los gastos en que incurran las entidades financieras por concepto de la cobranza de cartera de créditos hipotecarios individuales para vivienda, correrán por cuenta de la respectiva institución vigilada hasta el momento en que se presente demanda judicial, es decir, el gasto denominado prejurídico de ninguna manera puede ser transferido al deudor.

### 10. AVALÚOS

El bien inmueble que se financia de acuerdo con el numeral 4 del artículo 17 de la Ley 546 de 1999 constituye la garantía adecuada reconocida en el ordenamiento jurídico colombiano para este tipo de crédito. Por lo tanto, se debe contar con una debida valoración de la misma con el objeto de cumplir tres funciones básicas así:

- a. A la entidad vigilada que concede el crédito, le permite conocer el valor del bien hipotecado a su favor y establecer de manera idónea el nivel de cobertura de las garantías vinculadas a sus operaciones activas de crédito.
- b. Al beneficiario del crédito le permite comparar el precio de compra y el monto del préstamo con el de mercado y, por último,
- c. Al tenedor de títulos hipotecarios, si fuere el caso, le suministrará información útil para establecer si su inversión está adecuadamente respaldada por bienes inmuebles debidamente valorados.

El avalúo de los bienes inmuebles que garantizan los créditos hipotecarios deberá realizarse de manera independiente y objetiva por las personas pertenecientes al Registro Nacional de Avaluadores conformado por la lista de las entidades autorizadas por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con Decreto 422 de 2000.

### 11. CRÉDITO A CONSTRUCTORES -Subrogación de obligaciones-

El crédito otorgado al constructor de vivienda para financiar la fase de construcción debe ser subrogado al adquirente de la unidad, de tal manera que en una sola operación formalice el mutuo debidamente aprobado al subrogatario, cuando sea del caso, la hipoteca sobre el bien financiado en forma individual y el levantamiento de la hipoteca de mayor extensión a favor de la entidad vigilada.

Adicionalmente, el contrato de crédito suscrito entre la entidad financiera y el constructor deberá contener una cláusula especial en la cual se precise que la hipoteca en mayor extensión que afecta el inmueble se cancelará proporcionalmente a medida que se vayan enajenando las unidades de vivienda y se haya recibido el pago de la prorrata correspondiente.

### 12. SUPUESTOS PARA SOLICITAR REESTRUCTURACIÓN DEL CRÉDITO

La reestructuración de un crédito de conformidad con el numeral 12 del Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera, se define como el "negocio jurídico de cualquier clase, que tenga como objeto o efecto modificar cualquiera de las condiciones originalmente pactadas en beneficio del deudor".

Para el ejercicio por parte de los deudores de la prerrogativa prevista en el artículo 20 de la Ley 546 de 1999, norma cuya exequibilidad fue condicionada por la Sentencia N° C-955/2000 proferida por la H. Corte Constitucional, la entidad acreedora al momento de hacer la evaluación de la solicitud de reestructuración de una obligación de este tipo, deberá verificar que se cumplan los siguientes requisitos para que resulte viable la reestructuración:

- a) Que la primera cuota del crédito una vez reestructurado, que esté dispuesto a pagar el deudor, en ningún caso represente más del treinta por ciento (30%) de los ingresos familiares, de conformidad con el Decreto 145 de 2000.
- b) Que el saldo de la obligación a la fecha de solicitud de la reestructuración no exceda el setenta por ciento (70%) del valor del inmueble o el ochenta por ciento (80%) tratándose de vivienda de interés social.

El valor del inmueble se establecerá mediante avalúo técnico realizado por profesionales, personas naturales o jurídicas, inscritos en el Registro Nacional de Avaluadores conformado por

## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

la lista de las entidades autorizadas por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con Decreto 422 de 2000.

- c) Que el plazo contemplado para reestructurar la obligación no supere treinta (30) años, contados a partir de la fecha del desembolso del crédito.
- d) Que el reporte de endeudamiento con el sector financiero permita concluir que el deudor está en capacidad de cumplir con la obligación hipotecaria de vivienda.
- e) Que la entidad no haya presentado demanda ejecutiva en contra del deudor por la obligación respecto de la cual se solicita la reestructuración.
- f) Que no existan embargos sobre la garantía a la fecha de solicitud de la reestructuración.
- g) Que el deudor no se encuentre tramitando un proceso concursal.
- h) Que la solicitud de reestructuración del crédito sea presentada dentro de los dos primeros meses de cada año calendario y sea suscrita por todos los obligados, así como los documentos a través de los cuales se instrumente la obligación.

Lo anterior, debe entenderse sin perjuicio de la facultad que tiene la entidad acreedora de acordar con sus deudores reestructuraciones de un crédito en cualquier momento, de acuerdo con la percepción de riesgo que en cada caso se tenga.

### 13. SANCCIONES

El incumplimiento a las instrucciones previstas en este capítulo, dará lugar a la aplicación de las sanciones previstas en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

## CAPITULO QUINTO DISPOSICIONES ESPECIALES RELATIVAS A LAS CASAS DE CAMBIOS

### 1. DISPOSICIONES ESPECIALES SOBRE EL RÉGIMEN PATRIMONIAL DE LAS CASAS DE CAMBIO.

#### 1.1 Patrimonio Mínimo

Las casas de cambio deben cumplir de manera permanente el monto mínimo de patrimonio previsto en el literal b) del artículo 64 de la Resolución Externa 8 de 2000 de la Junta Directiva del Banco de la República, suma que se ajustará anualmente en la forma que indica dicha disposición.

##### 1.1.1 Cálculo

El patrimonio mínimo que deben cumplir las casas de cambio, resulta de la suma de las cuentas previstas en la Circular Reglamentaria Externa DODM022 del 25 de junio de 2003 del Banco de la República o las que la modifiquen o sustituyan, deducidas las pérdidas acumuladas.

##### 1.1.2 Acreditación

El monto mínimo de patrimonio deberá ser cumplido permanentemente por las casas de cambio y debe constar en los estados financieros intermedios y de fin de ejercicio transmitidos a esta Superintendencia.

Cuando no se cumpla con el monto mínimo de patrimonio, la Superintendencia Financiera podrá, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 65 de la Resolución Externa 8 de 2000 de la Junta Directiva del Banco de la República, cancelar la autorización a la casa de cambio.

#### 1.2 Aumentos de capital

### TITULO III –CAPITULO OCTAVO

Reglas relativas a la protección de los usuarios de las operaciones de leasing habitacional  
Circular Externa 038 de 2004

# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

De acuerdo con lo establecido en el numeral 2 del artículo 81 del EOSF, los aumentos de capital en las casas de cambio deben realizarse en dinero efectivo.

## 2. DISPOSICIONES ESPECIALES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS CASAS DE CAMBIO

### 2.1 Manuales

Las casas de cambio deben informar a esta Superintendencia cualquier modificación o actualización que se efectúe a los manuales e instructivos de procedimiento y control interno dentro del mes siguiente a la fecha en que la misma se produzca.

En la realización de las operaciones que les son propias, las casas de cambio deben dar estricta aplicación a los mecanismos de prevención y control de actividades delictivas y requerir la información mínima que corresponda al tipo de operación de cambio efectuada.

### 2.2 Protección contra riesgos

En desarrollo de las operaciones propias de las casas de cambio, se deben mantener en todo momento las protecciones o seguridades adecuadas frente a la administración de los riesgos de lavado de activos, liquidez, mercado, crediticio y operativo propios de su objeto social, de acuerdo con los documentos presentados para obtener la autorización de constitución.

En especial, en la celebración de los contratos de prestación de servicio de pago de giros -sin importar la denominación que se les dé- con entidades extranjeras y en los de compra y venta de divisas que realicen con los compradores y vendedores profesionales de divisas, y sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 102 a 107 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y en el Capítulo Décimo Primero del Título Primero de esta Circular, las casas de cambio, deben incluir cláusulas específicas sobre la administración de los riesgos connaturales a su actividad, con el fin de dar seguridad tanto al patrimonio de la empresa, como a los intereses de los usuarios o clientes derivados de las relaciones que se establezcan en desarrollo de las operaciones de cambio que con ellos se realicen.

Las Casas de Cambio deben asegurarse de que las entidades extranjeras con las que celebren contratos para realizar operaciones de giros o transferencia de divisas se encuentren autorizadas o registradas ante las respectivas autoridades de control, si están obligadas a ello; o, en caso contrario, que cumplan de manera adecuada los procedimientos de control de lavado de activos según el tipo de actividad que realizan.

## 3. Información sobre cuentas corrientes y cuentas de ahorro

Las Casas de Cambio deben informar dentro de los quince días calendarios siguientes a cada trimestre con corte a 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año, una relación de las cuentas corrientes o de ahorros que, en moneda legal o extranjera, posean tanto en Colombia como en el exterior, con indicación de la entidad financiera, ciudad y la oficina correspondiente, señalando cuáles son empleadas exclusivamente para la realización de las operaciones autorizadas. De la misma manera deben informar sobre las cuentas utilizadas para el manejo administrativo de la entidad.

## 4. Régimen de Oficinas

Tratándose de la apertura, cierre, conversión o traslado de sus establecimientos de comercio, las casas de cambio se sujetarán a lo dispuesto en el Capítulo Cuarto del Título Primero de esta Circular.

### 4.1 Horarios

Para efectos del horario de atención al público, las casas de cambio darán aplicación a lo establecido en el Capítulo Quinto del Título Segundo de la presente Circular.

# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

## 5. Adquisición, Adecuación y Remodelación de Inmuebles

Las casas de cambio solo podrán adquirir y poseer los bienes inmuebles necesarios para el acomodo de los negocios de la entidad. Respecto de la adquisición, adecuación y remodelación de bienes inmuebles, las casas de cambio se remitirán a lo dispuesto para las demás entidades vigiladas.

## 6. Publicidad

### 6.1 Programas publicitarios

Para difundir sus programas publicitarios las casas de cambio darán cumplimiento a las instrucciones sobre régimen de autorización general establecidas en el numeral 2.3 del Capítulo Sexto del Título Primero de esta Circular.

### 6.2 Carteleras

Las casas de cambio deberán fijar en una cartelera en forma permanente en los lugares de atención al público y de forma que atraiga su atención, la información relacionada con la tasa de pago de giros, tasas de compra y venta de divisas. Esta información deberá actualizarse en la medida en que se modifiquen las condiciones bajo las cuales la entidad vaya a realizar la operación respectiva, esto es, si es necesario hacerlo diariamente, tal será la periodicidad de actualización de la referida cartelera.

6.3 Información sobre operaciones con divisas recibidas por los residentes en el país por concepto de operaciones que no deban canalizarse obligatoriamente a través del mercado cambiario.

El artículo 76 de la Resolución Externa 8 de 2000 de la Junta Directiva del Banco de la República señala la utilización que se puede dar a las divisas que reciban los residentes en el país por concepto de operaciones que no deban canalizarse a través del mercado cambiario.

Por lo anterior, para efectos de lo dispuesto en el numeral 1º, artículo 97 del EOSF, en concordancia con lo previsto en los artículos 72 literal f) y 98 numerales 4.1. y 5º, las casas de cambio deberán diseñar y aplicar mecanismos adecuados y permanentes de divulgación, tales como avisos visibles en carteleras, que permitan a sus clientes y usuarios conocer, de acuerdo con las políticas de cada entidad, el derecho que tienen de efectuar, con las divisas recibidas por concepto de operaciones que no deban canalizarse a través del mercado cambiario, las transacciones a que se refiere el artículo 76 del estatuto cambiario vigente.

En tal sentido, en el evento en que la casa de cambio esté de acuerdo en realizar alguna de las operaciones que no deban canalizarse a través del mercado cambiario, no puede negarle al cliente o usuario la recepción de las divisas, para lo cual cumplirá con todas las exigencias necesarias para establecer su origen de conformidad con los parámetros consignados en los manuales de procedimientos, en el estatuto cambiario, en la ley o en las disposiciones reglamentarias en desarrollo de la natural administración de los riesgos inherentes a la operación que se pretende realizar.

7. Pago de giros de divisas que no deben canalizarse obligatoriamente a través del mercado cambiario.

Las casas de cambio deberán diseñar y aplicar mecanismos adecuados y permanentes de divulgación, tales como avisos visibles dispuestos en las carteleras previstas para ilustrar al público, mediante los cuales se informe que los giros de divisas que no deban canalizarse obligatoriamente a través del mercado cambiario pueden ser cobrados por los beneficiarios en moneda extranjera o en moneda legal.

## CAPITULO SEXTO: INSTRUCCIONES ESPECIALES APLICABLES A LAS ENTIDADES DE DESARROLLO DE LOS ENTES TERRITORIALES

### TITULO III –CAPITULO OCTAVO

Reglas relativas a la protección de los usuarios de las operaciones de leasing habitacional  
Circular Externa 038 de 2004

Página 70

Septiembre de 2004

# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

## 1. REGIMEN LEGAL

De conformidad con lo establecido en el artículo 270, numeral 2o. del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, corresponde a la financiera de desarrollo territorial S.A. -FINDETER- la obligación de efectuar a través del sistema de redescuento todas las operaciones de crédito por intermedio de los establecimientos de crédito o de las entidades descentralizadas de los entes territoriales cuyo objeto sea la financiación de las actividades de que trata el numeral 2o. del artículo 268 del mencionado Estatuto.

De otra parte, es necesario precisar que dichas entidades descentralizadas adquieren la calidad de intermediarias en las operaciones de redescuento una vez obtengan la autorización específica de la financiera de desarrollo territorial -FINDETER- para el efecto, según lo establece el artículo 270 numeral 2o. ibídem.

En consideración a lo anterior y teniendo en cuenta que, las entidades descentralizadas de los entes territoriales para intermediar en las operaciones mencionadas, deberán someterse al control y vigilancia permanentes de la Superintendencia Bancaria, entidad a quien corresponde de conformidad con lo previsto en el artículo 270 numeral 2o. ibídem establecer un régimen especial de control y vigilancia que garantice un adecuado de los riesgos asumidos por tales entidades, este Despacho se permite impartir las siguientes instrucciones:

### 1.1 Campo de aplicación

Las presentes instrucciones se aplican con exclusividad a las entidades descentralizadas de los entes territoriales autorizadas específicamente por la financiera de desarrollo -FINDETER- para participar como intermediarias en las operaciones de redescuento, contempladas en el artículo 270 numeral 2o. del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

Para los propósitos de las reglas que a continuación se establece podrán denominarse simplemente entidades de desarrollo regional.

### 1.2 Naturaleza y objeto

Estas entidades de desarrollo regional son organismos públicos de los entes territoriales, cuyo objeto es la promoción del desarrollo económico, social y cultural de la comunidad y de las regiones, principalmente mediante la financiación y la prestación de servicios técnicos relacionados con las actividades previstas en el artículo 268 numeral 2o. del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

### 1.3 Certificado de autorización

Las entidades de desarrollo regional sólo podrán ejercer la actividad de intermediación en las operaciones de redescuentos antes mencionadas si cumplen los requisitos establecido en la presente instrucción y obtienen el certificado de autorización expedido por la Superintendencia Bancaria.

Con el objeto de obtener el respectivo certificado de autorización, las entidades de desarrollo regional deberán presentar una solicitud acompañada de los siguientes documentos

### 1.4 Información legal

Estatutos orgánicos con sus respectivas reformas en los cuales deberán observarse las siguientes pautas:

#### a. Naturaleza de los fondos

Las entidades de desarrollo regional podrán recibir y mantener fondos en depósitos solo por cuenta de los entes territoriales respectivos, sus entidades descentralizadas, las organizaciones cooperativas creadas entre sí por los entes territoriales entidades descentralizadas, las áreas metropolitanas, las asociaciones de municipios y las entidades a que se refiere el decreto número 1333 de 1986, entre quienes quedará igualmente circunscrito el otorgamiento de préstamos .

#### b. Destinación de los recursos

## TITULO III –CAPITULO OCTAVO

### Reglas relativas a la protección de los usuarios de las operaciones de leasing habitacional

Circular Externa 038 de 2004

Página 71

Septiembre de 2004

## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Las entidades de desarrollo regional están obligadas a prestar a los usuarios de crédito redescontables ante la Financiera de Desarrollo Territorial S.A., -FINDETER- servicios técnicos de asesorías y apoyo, directamente o mediante los sistemas y mecanismos que determinen en los reglamentos de crédito, pero en ningún caso podrán comprometer para estos fines los recursos que reciban y mantengan en depósito. Bajo estos mismos parámetros dichas entidades

están en la obligación de supervisar el destino de los préstamos que otorguen y la norma y ejecución de los proyectos o programas a los cuales sirvan los recursos crediticios .

### **c. Órbita de las actividades**

Es entendido que las entidades de desarrollo regional del orden departamental sólo están habilitadas para realizar sus actividades en relación con el ente territorial al cual pertenezcan, sus áreas metropolitanas, los municipios que lo integran, las entidades descentralizadas de los respectivos entes territoriales, las organizaciones cooperativas creadas entre sí por tales entes y sus entidades descentralizadas, y las asociaciones de municipios, siempre que al menos uno de los municipios asociados forme parte del departamento correspondiente. En el caso de las operaciones autorizadas expresamente con las entidades a que se refiere el artículo 375 del decreto número 1333 de 1986, éstas deberán tener sede en uno de los municipios del departamento respectivo.

Tratándose de entidades de desarrollo regional del orden distrital o municipal, únicamente podrán adelantar sus actividades en relación con el distrito o municipio al cual pertenezcan, sus entidades descentralizadas, así como las áreas metropolitanas y las asociaciones' de municipios de las cuales forme parte el ente territorial al cual pertenece la entidad de desarrollo.

### **d. Facultad para celebrar encargos fiduciarios**

Las entidades de desarrollo regional podrán celebrar contratos de fiducia mercantil y encargos fiduciarios, con sujeción a las restricciones y limitaciones impuestas por las normas, actuando exclusivamente como fideicomitentes.

### **e. Inversiones**

Las entidades de desarrollo regional podrán adquirir o poseer acciones, cuotas, partes de interés o aportes sociales de carácter cooperativo en cualquier clase de sociedad o asociación y, en general, realizar inversiones de capital siempre y cuando el costo de tales inversiones no exceda del 100% de su patrimonio y su realización se encuentre autorizada por las normas especiales que regulen su actividad.

### **f. Información financiera**

Balance general y estado de pérdidas y ganancias correspondientes a los últimos cuatro (4) años.

### **g. Administradores**

Hojas de vida de los miembros de las junta; o consejos directivos así como de los gerentes directores presidentes o en general de quienes tengan la representación legal.

### **h. Capital mínimo**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 numeral 10. del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero las entidades de desarrollo regional deberán acreditar un capital pagado y reserva legal no inferior a seiscientos treinta y cuatro millones cien mil pesos (\$634.100.00) que corresponde al valor fijado en la norma antes citada con los reajustes que en la misma se dejaron previstos; dicha suma se ajustará anualmente en forma automática en el mismo sentido y porcentaje en que varíe el índice de precios al consumidor que suministre el DANE; para el efecto se tomarán las variaciones que se produzcan entre el 10. de enero y el 31 de diciembre de cada año.

### **i. Información operacional**

Operacional Relación de las operaciones activas de crédito celebradas Indicando su cuantía plazo tasa de interés destino y estado actual así como de las operaciones pasivas con la mención de los anteriores datos que resulten pertinentes.

### **j. Información sobre bienes**

## **TITULO III –CAPITULO OCTAVO**

### **Reglas relativas a la protección de los usuarios de las operaciones de leasing habitacional**

Circular Externa 038 de 2004

# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Relación de todos los bienes muebles e inmuebles que posea la entidad y cuando corresponda el uso al cual se destinan; tratándose de inversiones de capital deberá expresarse su valor en libros y de mercado el porcentaje de participación y la fecha de adquisición.

La Superintendencia Bancaria expedirá el certificado de autorización cuando establezca que la respectiva entidad de desarrollo regional cumple con las previsiones de las presentes instrucciones.

Los certificados de autorización tendrán una vigencia n~ mayor de cinco (5) años y podrán renovarse antes de su expiración hasta un periodo igual previa solicitud del interesado.

## 1.5 Especialización

Se entiende que una Entidad de Desarrollo Regional cumple con su objeto cuando las operaciones de redescuento ante la Financiera de Desarrollo Territorial -FINDETER- y las realizadas en forma directa para las actividades enunciadas en el numeral 2o. del artículo 268 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero encaminadas a la promoción del desarrollo económico social y cultural de la comunidad, representan como mínimo el setenta por ciento del total de sus activos.

## 1.6 Programa

La Entidad de Desarrollo Regional que al momento de hacer la solicitud de que trata el numeral 1.3 del presente capítulo no cumpla con el porcentaje antes mencionado deberá presentar, junto con los documentos a que hace referencia el mencionado numeral un programa que contemple como término máximo un año, contado a partir de la correspondiente autorización, para la adecuación gradual al porcentaje mínimo requerido, el cual deberá ser evaluado y aprobado por la Superintendencia Bancaria.

## 1.7 Suspensión de la autorización impartida por la Superintendencia Bancaria

En el evento en que, para los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre, el porcentaje antes mencionado se haya reducido por debajo del mínimo permitido, la autorización impartida por esta Superintendencia quedará suspendida y sólo podrá ser rehabilitada cuando la entidad suspendida demuestre que se ha ajustado al mencionado límite.

## 1.8 Operaciones de liquidez

Sin perjuicio de lo previsto en otras normas, solamente para atender requerimientos transitorios de liquidez las entidades de desarrollo regional podrán concederse entre sí o recibir de los establecimientos vigilados por la Superintendencia bancaria préstamos a corto plazo, sin exceder del cinco por ciento del total de sus activos.

## 1.9 Encaje e inversiones

Las entidades de desarrollo regional no están sometidas a régimen de encaje ni a inversiones forzosas, de conformidad con el artículo 271 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

## 1.10 Adquisición y Posesión de Bienes Muebles e Inmuebles

Las entidades de desarrollo regional no están facultadas para adquirir o poseer bienes muebles e inmuebles diferentes de aquellos requeridos para el desarrollo normal de sus actividades. No obstante, podrán recibir bienes en dación en pago, los cuales deberán ser enajenados dentro de los dos años siguientes a la Fecha de su adquisición, a menos que dicho término sea prorrogado por la Superintendencia Bancaria de acuerdo con la previsiones vigentes al respecto para las instituciones financieras.

## 1.11 Ajustes de inversión

Las entidades de desarrollo regional que en la actualidad posean o tengan inversiones por un monto que exceda el determinado en el numeral 1.4., literal e) del presente capítulo deberán proceder a su enajenación en un plazo no superior a dos (2) años, contados a partir de a fecha de expedición del respectivo certificado de autorización.

Transcurrido dicho lapso sin que se haya logrado la enajenación, o el término adicional que por motivos fundados se conceda para ello, el incremento en el volumen total de activos no podrá estar

## TITULO III –CAPITULO OCTAVO

### Reglas relativas a la protección de los usuarios de las operaciones de leasing habitacional

Circular Externa 038 de 2004

Página 73

Septiembre de 2004



# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

representado en préstamos redescontados ante la financiera de Desarrollo Territorial S.A., -FINDETER-. De esta situación se dará aviso a FINDETER para los efectos correspondientes.

## 1.12 Vigilancia

De conformidad con lo dispuesto en, el numeral 2o. del artículo 270 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, en concordancia con la letra a) del numeral 2o. del artículo 325 de la misma normatividad, las entidades de desarrollo regional autorizadas por la Financiera de Desarrollo Territorial S.A., -FINDETER- para intermediar en las operaciones de redescuento quedarán sometidas al control y vigilancia permanentes de la Superintendencia Bancaria.

## 1.13 Reforma de estatutos

Para los efectos del certificado de autorización, deberán reformarse los estatutos orgánicos de las entidades de desarrollo regional, a fin de que se ajusten a la presente instrucción.

## CAPITULO SEPTIMO: REGLAS RELATIVAS A LA PROTECCION DE LOS USUARIOS DE LAS OPERACIONES DE COBERTURA DE CREDITOS INDIVIDUALES DE VIVIENDA A LARGO PLAZO

### - Consideraciones generales

El artículo 96 de la Ley 795 de 2003 y el Decreto 66 del mismo año establecen las disposiciones mediante las cuales se regula la cobertura a los créditos individuales de vivienda a largo plazo. En desarrollo de dichas normas, la Nación - Ministerio de Hacienda y Crédito Público, a través del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras (**FOGAFIN**), puede realizar operaciones de cobertura frente al riesgo de variación de la Unidad de Valor Real (**UVR**) respecto de una tasa de referencia con los deudores de los créditos elegibles.

Considerando que FOGAFIN puede contratar con los establecimientos de crédito y con el Fondo Nacional de Ahorro (**FNA**) para que actúen como mandatarios en la administración y ejecución de tales operaciones de cobertura, en el presente capítulo se señalan las reglas que habrán de observar dichas entidades vigiladas en cuanto a la forma y condiciones en que se deberá suministrar información y elementos de juicio suficientes a los deudores que pretendan acceder o accedan a dicha cobertura.

## 1. OBLIGACIÓN DE SUMINISTRAR INFORMACIÓN ADECUADA

Para efectos de lo dispuesto en el numeral 1º, artículo 97 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, en concordancia con lo previsto en los artículos 72 literal f) y 98 numerales 4.1. y 5º, cuando los establecimientos de crédito y/o el FNA (**en adelante las entidades**) actúen como mandatarios en la administración y ejecución de las operaciones de cobertura a que se refiere este capítulo, deberán suministrar en todo momento información completa, cierta y comprensible sobre las condiciones y efectos de las mismas de forma que los deudores que pretendan acceder a dicha cobertura puedan conocer adecuadamente la forma de obtenerla, su funcionamiento, los beneficios y los costos que la misma puede implicar, así como las consecuencias del incumplimiento de sus obligaciones.

Dicha información será suministrada al público y a los deudores al momento de ofrecer la cobertura, sin perjuicio de que pueda ser solicitada por el deudor en cualquier momento durante el tiempo que dure la misma.

En los eventos en que un deudor acceda a la cobertura, las entidades deberán suministrarle información clara y precisa sobre los valores que por concepto de la misma ha recibido como beneficio o sobre aquellas sumas que le corresponde pagar.

## 2. REGLAS RELATIVAS A LA INFORMACION PREVIA A LA SOLICITUD DE COBERTURA

Las entidades que hayan celebrado contratos o convenios con FOGAFIN para actuar como mandatarios en la administración y ejecución de las operaciones de cobertura frente al riesgo de variación de la UVR, deberán tener a disposición de sus clientes información escrita que de manera clara y comprensible les permita conocer tales operaciones y sus efectos. La información que se suministre deberá contener como mínimo los siguientes datos:

# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

- 2.1. Una descripción clara de la operación de cobertura a que se refiere este capítulo, en la que el deudor pueda entender en qué consiste y cuáles son los derechos y obligaciones que se derivan ella.
- 2.2. Las condiciones que deben cumplir los créditos para ser considerados elegibles y acceder a una operación de cobertura.
- 2.3. La forma de presentación de la solicitud ante las entidades para acceder a la cobertura.
- 2.4. Las características de la cobertura. Con el fin de que los deudores puedan tomar decisiones debidamente ilustradas, las entidades deberán suministrar información adecuada sobre los siguientes aspectos:
  - 2.4.1. La autonomía del contrato de cobertura frente al del crédito individual de vivienda a largo plazo;
  - 2.4.2. El inicio y duración de la cobertura;
  - 2.4.3. La tasa de referencia, precisando que la misma puede ser modificada por el Gobierno Nacional, en los términos previstos en el artículo 3 del Decreto 66 de 2003;
  - 2.4.4. El funcionamiento de la cobertura, de modo que comprenda la distinción de efectos en aquellos eventos en los cuales la tasa de variación de la UVR sea mayor que la tasa de referencia y aquellos en los cuales la tasa de referencia sea mayor que la tasa de variación de UVR;
  - 2.4.5. La obligación de firmar el pagaré y su correspondiente carta de instrucciones;
  - 2.4.6. Las causas de terminación, precisando que el deudor tiene la posibilidad de terminar de manera anticipada el contrato de cobertura.
- 2.5. Ilustración detallada de los costos para los deudores, indicando la forma de liquidación y las fechas de pago de las sumas causadas por concepto de la cobertura, así como el efecto en la misma de la mora, de los pagos parciales de cuotas y de los abonos extraordinarios.
- 2.6. Precisión de que la solicitud, acceso, ejecución, terminación y liquidación de la cobertura no genera para los deudores costos ni recargos distintos a los propios del funcionamiento de la operación.

Adicionalmente, en la proyección del crédito a que hace referencia el numeral 6.1.2 del Capítulo Cuarto del presente Título, las entidades deberán incluir, en las cuotas y saldos estimados, los valores a pagar por cuenta de la cobertura, indicando que tales datos se suministran a título informativo, pues los reales dependerán de la situación que se presente durante cada uno de los meses del año.

## 3. SOLICITUD DE COBERTURA

Las entidades deberán implementar formularios de solicitud para que los deudores elegibles puedan acceder a la cobertura de que trata el presente capítulo.

## 4. REGLAS RELATIVAS A LA INFORMACION EN LOS EXTRACTOS

Los extractos suministrados a los clientes a que hace referencia el numeral 6.2 del Capítulo Cuarto del presente Título, deberán incluir, además de los datos allí indicados, información clara y comprensible que le permita al deudor conocer adecuadamente el funcionamiento de la cobertura.

En tal sentido, los extractos deberán discriminar expresamente entre los montos que el deudor debe pagar en virtud de la operación de cobertura o los beneficios obtenidos de ésta, y aquellos estrictamente originados en el crédito de vivienda.

En relación con los pagos que debe efectuar el deudor o los beneficios obtenidos por la operación de cobertura, los extractos deberán incluir información clara sobre la forma en que fueron liquidados, discriminando entre los valores originados en la aplicación de la diferencia de tasas al capital e intereses comprendidos en las cuotas que correspondan al período de liquidación y los originados en la aplicación de dicha diferencia al saldo de capital del crédito objeto de la cobertura.

## 5. PUBLICIDAD

Sin perjuicio del cumplimiento de las instrucciones impartidas en el Capítulo Sexto, Título Primero de esta Circular, los programas o campañas publicitarias tendientes a promover las operaciones de cobertura frente al riesgo de

# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

variación de la UVR en los créditos individuales de vivienda a largo plazo, deberán remitirse a esta Superintendencia con una antelación a su utilización y divulgación no inferior a quince (15) días hábiles.

## CAPITULO OCTAVO: REGLAS RELATIVAS A LA PROTECCION DE LOS USUARIOS DE LAS OPERACIONES DE LEASING HABITACIONAL

### - Consideraciones generales

De acuerdo con lo establecido en el literal n) del numeral 1 del artículo 7º del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, modificado por el artículo 1 de la Ley 795 de 2003, en concordancia con el artículo 1 del Decreto **1787 de 2004**, los establecimientos bancarios y la compañías de financiamiento comercial de conformidad con el régimen de sus operaciones (en adelante entidades autorizadas), pueden realizar operaciones de leasing habitacional.

En el presente capítulo se señalan las reglas que deben observar dichas entidades vigiladas en la realización de las operaciones de leasing habitacional, especialmente la forma y condiciones en que deberán suministrar información suficiente a quienes las pretendan celebrar o las celebren. Adicionalmente, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 5 del Decreto **1787 de 2004**, se establecen las condiciones a las cuales deben sujetarse los sistemas de amortización del leasing habitacional.

### 1. OBLIGACIÓN DE SUMINISTRAR INFORMACIÓN ADECUADA

Para efectos de lo dispuesto en el artículo 12 del Decreto **1787 de 2004**, en concordancia con los artículos 97, numeral 1; 72, literal f, y 98, numerales 4.1 y 5 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, cuando las entidades autorizadas realicen operaciones de leasing habitacional, deberán suministrar en todo momento información completa, cierta y comprensible sobre las condiciones de la operación, de forma que quienes pretendan celebrarlas puedan conocer adecuadamente su funcionamiento.

### 2. REGLAS RELATIVAS A LA INFORMACION PREVIA A LA CELEBRACION DEL CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL

Las entidades autorizadas deberán informar a los interesados el alcance del contrato de leasing habitacional, precisando que en virtud del mismo se entrega al locatario la tenencia de un inmueble destinado a vivienda para su uso y goce, 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 éste último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor.

La información que se suministre sobre el leasing habitacional deberá contener como mínimo los siguientes datos:

**2.1.** Una descripción clara de la operación a que se refiere este capítulo, mediante la cual el interesado pueda entender en qué consiste y cuáles son los principales derechos y obligaciones derivados de ésta. Especialmente, las entidades autorizadas deberán advertir que la sola suscripción del contrato de leasing habitacional no transfiere el derecho de dominio al locatario, evento que sólo ocurrirá una vez éste ejerza la opción de adquisición y pague su valor. **Igualmente, se debe ilustrar respecto de las previsiones contenidas en el literal d, artículo 4 y en el artículo 6 del Decreto 1787 de 2004.**

**2.2.** Los requisitos que se deben cumplir para acceder a la operación. Especialmente deberán ilustrarse:

**2.2.1.** Los criterios generales de evaluación adoptados por la respectiva entidad para determinar la capacidad de pago del potencial locatario;

**2.2.2.** Las garantías que la entidad autorizada puede exigir al locatario para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato, y

**2.2.3.** Los seguros obligatorios y opcionales en la operación.

## TITULO III –CAPITULO OCTAVO

Reglas relativas a la protección de los usuarios de las operaciones de leasing habitacional  
Circular Externa 038 de 2004

Página 76

Septiembre de 2004

## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

- 2.3. Características especiales de las operaciones de leasing habitacional. Con el fin de que los usuarios puedan tomar decisiones debidamente ilustradas, las entidades deberán suministrar información adecuada por lo menos sobre los siguientes aspectos del contrato:
- 2.3.1. Modalidades de pacto de la operación ofrecidas por la entidad autorizada (moneda legal o unidades de valor real - UVR), ilustrando los efectos de la suscripción en una u otra forma;
  - 2.3.2. Sistemas de amortización;
  - 2.3.3. Costos financieros;
  - 2.3.4. Plazos;
  - 2.3.5. Ilustración detallada de los costos para el locatario distintos de los financieros (por ejemplo seguros, impuestos);
  - 2.3.6. Indicación de la forma de liquidación del canon y los valores incluidos en éste, efectos de la mora, de los pagos parciales y de los pagos extraordinarios;
  - 2.3.7. Estimación de la opción de adquisición;
  - 2.3.8. Efectos por no ejercer la opción de adquisición;
  - 2.3.9. Ejercicio anticipado de la opción de adquisición;
  - 2.3.10. Condiciones y procedimiento para la cesión de la opción de adquisición;
  - 2.3.11. Condiciones y procedimiento para la cesión del contrato y efectos de la misma, y
  - 2.3.12. Causas de terminación. Condiciones para la terminación anticipada del contrato y efectos de la misma.
- 2.4. Proyección: Para ilustrar en mejor forma a los interesados, las entidades autorizadas deberán entregar una proyección del contrato, en la cual se indique el valor estimado de los cánones, discriminando en éstos las amortizaciones, el costo financiero y los montos a pagar por seguros, impuestos u otros conceptos.

Deberá precisarse que tales valores se registran a título informativo pues los reales podrían variar de acuerdo con el cambio de los supuestos empleados para tal estimación.

### 3. REGLAS RELATIVAS A LA INFORMACION A LOS LOCATARIOS

#### 3.1 Extractos

Los extractos suministrados a los locatarios por las entidades autorizadas deberán detallar de manera precisa el nombre del titular, sistema de amortización, cotización de la UVR (tratándose de contratos pactados en ésta), fecha de corte de la obligación y fecha límite de pago del canon, número del canon que se cancela, número de cánones pendientes, saldo por amortizar y la discriminación del pago efectuado indicando el monto amortizado, costos financieros, así como los pagos efectuados por seguros u otros conceptos. Las cifras que se incluyan en el extracto deberán reflejarse en UVRs y en pesos, si la obligación se encuentra denominada en UVRs.

#### 3.2 Información anual

Con el objeto de que los locatarios cuenten con información clara y comprensible sobre las condiciones de sus respectivos contratos, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 12 del Decreto **1787 de 2004** las entidades autorizadas deben remitir durante el **primer** mes de cada año calendario la siguiente información:

3.2.1. Comportamiento histórico del contrato, indicando para el año inmediatamente anterior cómo se aplicaron los cánones, el saldo por amortizar, los valores por costos financieros, seguros y otros conceptos. Tratándose de contratos pactados en UVR las cifras presentadas en el extracto deberán reflejarse en UVRs y en pesos.

3.2.2. Una proyección del contrato para el año en curso, con las indicaciones señaladas en el numeral 2.4 de este capítulo.

En los casos en que la proyección del año anterior no coincida con el comportamiento real del contrato durante ese período, la entidad autorizada podrá acompañar una explicación de las causas que dieron origen a tal situación.

### 4. PUBLICIDAD

#### TITULO III –CAPITULO OCTAVO

Reglas relativas a la protección de los usuarios de las operaciones de leasing habitacional  
Circular Externa 038 de 2004

Página 77

Septiembre de 2004

# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Sin perjuicio del cumplimiento de las instrucciones impartidas en el Capítulo Sexto, Título Primero de esta Circular, los programas o campañas publicitarias tendientes a promover las operaciones de leasing habitacional, deberán remitirse a esta Superintendencia con una antelación a su utilización y divulgación no inferior a quince (15) días hábiles.

## 5. CONDICIONES DE LOS SISTEMAS DE AMORTIZACION

### 5.1. Leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar

Teniendo en cuenta que de acuerdo con el artículo 2 del Decreto 1787 de 2004, a las operaciones y contratos de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar le son aplicables las reglas establecidas en el artículo 17 de la Ley 546 de 1999, para los efectos de lo dispuesto en el artículo 5 del citado Decreto, los sistemas de amortización autorizados por la SBC para la realización de estas operaciones son los mismos previamente aprobados para créditos de vivienda, descritos en el numeral 5, Capítulo 4, Título III de esta Circular. Para tal fin, se debe tener en cuenta que la “cuota” de los créditos de vivienda equivale al “canon” en los contratos de leasing habitacional.

### 5.2. Leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar

De conformidad con lo establecido en el artículo 3 del Decreto 1787 de 2004, las condiciones financieras de los contratos de leasing habitacional **destinado a la adquisición de vivienda no familiar** son las pactadas por las partes. Las entidades autorizadas deben diseñar el sistema o sistemas de amortización de las operaciones de leasing habitacional **destinado a la adquisición de vivienda no familiar** que vayan a ofrecer al público. Cualquiera sea el sistema o sistemas de amortización que se adopten, deben contemplar cuando menos lo siguiente:

**5.2.1. Modalidad:** El sistema debe considerar las distintas modalidades de pacto, es decir, moneda legal o unidades de valor real (UVR).

**5.2.2. Costos financieros involucrados en los cánones:** El sistema debe considerar los costos, los cuales deben expresarse como tasa.

**5.2.3. Plazos:** El sistema debe prever los plazos derivados de la ejecución del contrato, los cuales deben corresponder a lo pactado por las partes.

**5.2.4. Comportamiento de los cánones:** Los sistemas pueden prever las distintas formas de comportamiento de los cánones, es decir, si son uniformes o variables. En caso de que el sistema permita cánones variables deberá ilustrarse en qué forma varían.

**5.2.5.** El sistema debe contar con una metodología de cálculo y proyección completa de los cánones para todo el plazo.

*Circular Básica  
Jurídica*

*Operaciones Especiales  
Estado de Crédito*