



CIRCULAR EXTERNA No. 33

- PARA:** REPRESENTANTES LEGALES, MIEMBROS DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y CONTROL DE LAS ORGANIZACIONES SOLIDARIAS PERTENECIENTES AL PRIMER NIVEL DE SUPERVISIÓN.
- DE:** LILIANA ANDREA FORERO GÓMEZ - SUPERINTENDENTE (E)
- ASUNTO:** INSTRUCCIONES RELACIONADAS CON LA COBERTURA DE LA TASA DE INTERÉS DE LOS PROGRAMAS “MI CASA YA” Y SEGUNDA GENERACIÓN, OTORGADA POR EL GOBIERNO NACIONAL, A TRAVÉS DEL FONDO DE RESERVA PARA LA ESTABILIZACIÓN DE LA CARTERA HIPOTECARIA (FRECH) Y SE CORRIGEN ERRORES FORMALES EN EL TÍTULO IV DE LA CIRCULAR BÁSICA JURÍDICA.
- FECHA:** Bogotá D.C., 10 de noviembre de 2021

En virtud de lo que dispone el artículo 45 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo: *"Corrección de errores formales. En cualquier tiempo, de oficio o a petición de parte, se podrán corregir los errores simplemente formales contenidos en los actos administrativos, ya sean aritméticos, de digitación, de transcripción o de omisión de palabras. En ningún caso la corrección dará lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivirá los términos legales para demandar el acto. Realizada la corrección, ésta deberá ser notificada o comunicada a todos los interesados, según corresponda."*

Por lo anterior, la Circular Básica Jurídica, expedida mediante Circular Externa 20 del 18 de diciembre de 2020, abarca un amplio contenido temático lo que generó que se incurriera en errores de forma en la numeración de algunos capítulos del Título IV, los cuales nos permitimos corregir por medio de la presente circular.

Ahora bien, el artículo 48 de la Ley 546 de 1999 autorizó la creación del Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (FRECH), con el propósito de facilitar las condiciones para la financiación de vivienda referida al índice de precios al consumidor, este fondo administrado por el Banco de la República en los términos establecidos por el Gobierno Nacional.

Mediante el artículo 123, de la Ley 1450 de 2011, “Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014”, se determinaron las condiciones para facilitar la financiación de vivienda nueva, a través del

Fondo de Reserva para la Estabilización de Cartera Hipotecaria (FRECH), ofreciendo nuevas coberturas de tasas de interés a los deudores de crédito de vivienda nueva.

Con sujeción al parágrafo 3 del artículo 26 de la Ley 1469 de 2011, modificado por el artículo 48 de la Ley 2079 de 2014, el Gobierno Nacional, a través del Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (FRECH), puede ofrecer nuevas coberturas de tasa de interés a los deudores de créditos de vivienda nueva otorgados por las organizaciones de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria.

A su turno, el Decreto 951 del 19 de agosto de 2021, “*Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con la cobertura a la tasa de interés aplicable a la adquisición de vivienda de interés social*”, reguló lo concerniente al otorgamiento de nuevas coberturas a la tasa de interés para los deudores de crédito de vivienda nueva que otorguen a sus asociados las organizaciones de la economía solidaria vigiladas por esta Superintendencia.

En desarrollo y aplicación de la regulación antes indicada, mediante la Resolución No. 0579 del 12 de octubre de 2021, expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, se establecen las condiciones de participación para las organizaciones solidarias de primer nivel de supervisión en los programas de cobertura a la tasa de interés *MI CASA YA* y *Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación* otorgada a través del FRECH de conformidad con la normatividad respectiva.

Así mismo, dentro de su competencia, el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA señaló los términos y las condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasa de interés de los programas “*Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación*” y “*Mi Casa Ya*” mediante las Resoluciones No. 3039 y 3041 del 13 de octubre de 2021, respectivamente. el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA señaló los términos y las condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasa de interés de los programas “*Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación*” y “*Mi Casa Ya*”

En consideración de lo anterior, esta Superintendencia, haciendo uso de sus facultades legales y reglamentarias, especialmente de las conferidas en el numeral 22, del artículo 36, de la Ley 454 de 1998, imparte las siguientes instrucciones para la correcta aplicación del marco normativo en materia de la cobertura de tasa de interés de los programas *MI CASA YA* y *Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación* que ofrece el Gobierno Nacional, a través del FRECH:

PRIMERA: Adicionar el Capítulo XVIII, del Título IV, de la Circular Básica Jurídica en lo relacionado con las “**INSTRUCCIONES RELACIONADAS CON LA COBERTURA DE LA TASA DE INTERÉS DE LOS PROGRAMAS “MI CASA YA” Y SEGUNDA GENERACIÓN, OTORGADA POR EL GOBIERNO NACIONAL, A TRAVÉS DEL FONDO DE RESERVA PARA LA ESTABILIZACIÓN DE LA CARTERA HIPOTECARIA (FRECH)**”.



SEGUNDA: Corregir la numeración prevista en los siguientes capítulos del Título IV de la Circular Básica Jurídica, los cuales quedarán así:

CAPITULO XIV: “TASA MÁXIMA DE INTERÉS QUE PUEDEN COBRAR LAS ORGANIZACIONES SUPERVISADAS”

CAPITULO XVII: “PRÁCTICAS ILEGALES NO AUTORIZADAS E INSEGURAS”

TERCERA: Conforme a lo previsto en el inciso primero, del artículo 65, de la Ley 1437 de 2011, la presente Circular rige a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial.

Se anexan las páginas objeto de modificación.

Cordialmente,

LILIANA ANDREA FORERO GÓMEZ
Superintendente (E)

Proyectó: GUILLERMO ALBERTO DUARTE QUEVEDO
Revisó: GUSTAVO SERRANO AMAYA
MANUEL JESUS BERRIO SCAFF
RODOLFO YANGUAS RENGIFO

CAPITULO XVIII

INSTRUCCIONES RELACIONADAS CON LA COBERTURA DE LA TASA DE INTERÉS DE LOS PROGRAMAS “MI CASA YA” Y “COBERTURA CONDICIONADA PARA CRÉDITOS DE VIVIENDA SEGUNDA”, OTORGADA POR GOBIERNO NACIONAL, A TRAVÉS DEL DEL FONDO DE RESERVA PARA LA ESTABILIZACIÓN DE LA CARTERA HIPOTECARIA (FRECH).

1. Condiciones de las organizaciones solidarias

De conformidad con lo previsto en la regulación vigente, especialmente en la Resolución No. 0579 expedida el pasado del 12 de octubre de 2021 por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en la cual se establecen las condiciones mínimas que deben cumplir las organizaciones de primer nivel de supervisión, sujetas a inspección, control y vigilancia de esta Superintendencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 2 del Decreto 2159 de 1999, para acceder a la cobertura de la tasa de interés de los programas MI CASA YA y segunda generación otorgada a través del Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (FRECH), administrado por el Banco de la República, de conformidad con las siguientes disposiciones.

1.1. Condiciones para el acceso a la cobertura de la tasa de interés que ofrece el Gobierno Nacional a través del Fondo de Reserva para la Estabilización de la cartera Hipotecaria del programa (FRECH) administrado por el Banco de la República.

1.1.1. Encontrarse en el primer nivel de supervisión de la Superintendencia de la Economía Solidaria de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto 2159 de 1999 y las normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan.

La Superintendencia de la Economía Solidaria, a solicitud de los interesados, expedirá las certificaciones correspondientes, de conformidad con los procedimientos que se fijen para el particular.

1.1.2. Contar, dentro de su portafolio de servicios, con el producto de crédito para la compra de vivienda de conformidad con el reglamento que lo autorice, debidamente aprobado por el órgano competente de acuerdo con los estatutos y acreditar una experiencia mínima de doce (12) meses en esta actividad. Esta experiencia, en los términos del numeral 2° del artículo 2° de la Resolución No. 0579 del 12 de octubre de 2021 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, será contada a partir de la fecha del primer desembolso de crédito de vivienda aprobado por la organización.



La certificación de la que trata la presente Circular deberá indicar la fecha de aprobación por parte del órgano competente del reglamento expedido por la organización para el otorgamiento del crédito de vivienda.

1.1.3. Suscribir el contrato marco de permuta financiera de tasas de interés, en los términos establecidos por el Banco de la República, y cumplir los requerimientos operativos y tecnológicos dispuestos por el Banco de la República en el citado contrato, para realizar el intercambio de flujos derivado de la cobertura de tasa de interés. Lo anterior, de conformidad con las disposiciones contenidas en los artículos 1 y 2 de la Resolución No. 3039 y 3041 del 13 de octubre de 2021¹, respectivamente, expedidas por el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA.

1.1.4. El Representante Legal de la respectiva organización solidaria, emitirá una certificación en la que se indique el cumplimiento de todos los requisitos previstos anteriormente y mantendrá, a disposición de la Superintendencia de la Economía Solidaria, del Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA y del Banco de la República o la entidad correspondiente, los soportes contables, financieros y jurídicos correspondientes que sustenten dicha certificación, a efectos de que puedan ser verificados, cuando a ello haya lugar, en ejercicio de las facultades legales o contractuales de la entidad correspondiente.

1.2 Condiciones regulatorias generales predicables de las organizaciones solidarias pertenecientes al primer nivel de supervisión.

1.2.1. Cumplir cabalmente las normas prudenciales, aplicables al respectivo tipo de organización, de conformidad con lo dispuesto en los títulos 5, 7, 9, 10, 11 de la parte 11 del Decreto 1068 de 2015 y demás normas aplicables, así como las que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

1.2.2. Tener implementados los sistemas de administración de riesgos adecuados para el tipo de organización y la actividad que desarrolla, de acuerdo con las disposiciones contenidas en el Capítulo I, del Título V, de la Circular Básica Jurídica, en referencia a las Instrucciones para la administración del riesgo de lavado de activos y de la financiación del terrorismo - SARLAFT, así como las disposiciones vigentes del Capítulo XIV – Controles de Ley de la Circular Externa 004 de 2008 sobre Gestión y Riesgos de Liquidez, y lo previsto en el Título IV de la Circular Externa 022 de 2020, Circular Básica Contable y Financiera sobre el Sistema Integrado de Administración de Riegos - SIAR, Sistema de Administración del Riesgo de Crédito - SARC, Sistema de Administración del Riesgo de Liquidez – SARL, Sistema de Administración del Riesgo Operativo – SARO y el Sistema de Administración de Riesgo de Mercado – SARM, de acuerdo con los plazos establecidos en los cronogramas de implementación previstos en dicho Título o en los que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

2. Información que debe ser proporcionada por las organizaciones del sector solidario

¹ Las cuales de derogan, respectivamente, las resoluciones 1860 del 18 de diciembre de 2019 y 0666 del 1° de junio de 2017.



Las organizaciones vigiladas deberán suministrar a los potenciales deudores, información clara, completa y oportuna respecto de las condiciones de acceso, a la cobertura de la tasa de interés de que trata el Decreto 1077 de 2015, la cual estará sujeta a que el crédito para la adquisición sea utilizado en una vivienda de interés social urbana nueva y reúna las condiciones establecidas en la Subsección 4, de la Sección 1, del Capítulo 4, del Título 1, de la Parte I, del Libro 2 del citado Decreto 1077 de 2015.

Además de la información general para el acceso a la cobertura de la tasa de interés, las organizaciones solidarias deberán suministrar la información de acuerdo con los parámetros establecidos en el artículo 9 de la Resolución 3039 y Resolución 3041 de 2021 del FONVIVIENDA, respecto de los programas “Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación” y “Mi Casa Ya”, respectivamente.

2.1. Información que debe ser proporcionada con la facturación.

Las organizaciones solidarias deberán informar a todos los beneficiarios de la cobertura de la tasa de interés que ofrece el Gobierno Nacional a través FRECH, en la facturación o extracto de cada mes de forma desagregada, el valor de la cuota con la tasa pactada, el valor de la cobertura y el valor real a pagar, así como lo referente a las causales de terminación anticipada de esta cobertura.

2.2. Información que debe ser proporcionada sobre las causales de terminación anticipada.

2.2.1 Terminación anticipada para los beneficiarios de la cobertura de tasa de interés del programa de “Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación”

A los deudores beneficiarios de este programa la organización solidaria les debe informar, de manera clara y oportuna sobre la terminación anticipada de la cobertura ante la ocurrencia de cualquiera de las causales contenidas en el artículo 5 de la Resolución 3039 del 13 de octubre de 2021 del FONVIVIENDA, en particular en los casos en los que se presente mora en el pago del valor de la cuota, conforme a los términos establecidos en el numeral 2 del artículo 2.1.3.1.5 del Decreto 1077 de 2015.

2.2.2 Terminación anticipada para los beneficiarios de la cobertura de tasa de interés del programa de “Mi Casa Ya”

Las organizaciones solidarias deben informar, de manera clara y oportuna, sobre la terminación anticipada de la cobertura de este programa ante la ocurrencia de cualquiera de las causales establecidas en el artículo 5 de la Resolución 3041 del 13 de octubre de 2021, expedida por el FONVIVIENDA, en particular en los casos en los que se presente por parte de los beneficiarios mora en el pago del valor de la cuota, en los términos previstos en el numeral 2 del artículo 2.1.1.4.2.5 del Decreto 1077 de 2015.

3. Información que debe ser verificada por las organizaciones del sector solidario vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria.



Las organizaciones solidarias, deberán adelantar el proceso de verificación del cumplimiento de los requisitos por parte de los potenciales beneficiarios, de acuerdo con las condiciones establecidas para cada uno de los programas. Para ello, se deberán verificar las bases de datos dispuestas por FONVIVIENDA, con el fin de constatar que los posibles beneficiarios cumplan con las condiciones establecidas en el artículo 2.1.3.1.3 o en los literales a, b, c, d y e, del artículo 2.1.1.4.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, mediante el sistema que sea definido por FONVIVIENDA, además de reportar y consultar el número de cédula de todos los miembros mayores de edad del hogar interesados en ser beneficiarios del programa.

3.1 Cobertura de tasa de interés para la financiación de vivienda en el marco del programa “Mi Casa Ya”: Las organizaciones solidarias, deberán adelantar el proceso de verificación de la información de los potenciales beneficiarios o deudores, con el fin de constatar:

- a) Que los potenciales beneficiarios o deudores sean beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda en el marco del programa “Mi Casa Ya” de que trata la sección 2.1.1.4.1. del Decreto 1077 de 2015, modificada por el Decreto 951 de 2021 y las demás normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.
- b) Que no hayan sido beneficiarios de alguna de las coberturas de tasa de interés establecidas en el Decreto 1068 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público y en el Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 951 de 2021.

Sin perjuicio de lo anterior, deberán realizar la verificación del cumplimiento de las condiciones de acceso a la cobertura en concordancia con las disposiciones establecidas en el artículo 11 de la Resolución No. 3041 del 13 de octubre de 2021 expedida por el FONVIVIENDA.

3.2 Cobertura de tasa de interés para la financiación del programa de “Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación”

Las organizaciones solidarias, deberán adelantar el proceso de verificación de la información de los potenciales beneficiarios o deudores, con el fin de constatar:

- a) Que los potenciales deudores acrediten tener ingresos totales no superiores a ocho (08) salarios mínimos mensuales legales vigentes y, en los casos en que se trate de dos o más deudores, el requisito deberá cumplirse de manera conjunta,
- b) Que los potenciales deudores no sean propietarios de vivienda en el territorio nacional y, tratándose de dos o más deudores, el requisito deberá verificarse por cada uno de ellos
- c) Que los deudores no hayan sido beneficiarios, a cualquier título, de la cobertura otorgada en desarrollo de lo dispuesto en el Decreto 1068 de 2015, Único del Sector



Hacienda y Crédito Público y las normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan.

Sin perjuicio de lo anterior, deberán realizar la verificación del cumplimiento de las condiciones de acceso a la cobertura en concordancia con las disposiciones establecidas en el artículo 11 de la Resolución No. 3039 del 13 de octubre de 2021 expedida por el FONVIVIENDA.

En ningún caso, las organizaciones solidarias podrán pactar o exigir a los solicitantes y posibles beneficiarios de la cobertura de tasa de interés del programa “*Mi Casa Ya*” y de la “*Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación*” ningún requisito u obligación adicional a los que se encuentran establecidos en el Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 951 de 2021.

3.3 Deber de verificación

Las organizaciones solidarias, a las que hace referencia el presente Capítulo, serán las únicas encargadas de verificar el cumplimiento de los requisitos para el acceso, vigencia y terminación anticipada de la cobertura de tasa de interés a los créditos de que trata el Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 951 de 2021, y serán responsables de la veracidad de la información que sea presentada a FONVIVIENDA y al Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (FRECH), administrado por el Banco de la Republica.

4. Información que debe ser suministrada por las organizaciones supervisadas al Banco de la Republica.

4.1 Respecto de la cobertura de tasa de interés del programa “Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación”

Las organizaciones solidarias deberán presentar al Banco de la República, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes:

- a) Una relación de los créditos desembolsados en el mes inmediatamente anterior, en la forma establecida en el artículo 3 de la Resolución No. 3039 del 13 de octubre de 2021 expedida por el FONVIVIENDA.
- b) Las cuentas de cobro correspondientes a los créditos registrados con cobertura de la tasa de interés, por el monto neto del intercambio de flujos calculado para los créditos, liquidados durante el mes anterior, en la forma establecida en el artículo 4 de la Resolución No. 3039 del 13 de octubre de 2021 expedida por el FONVIVIENDA.

4.2 Respecto de la cobertura de tasa de interés del programa “*Mi Casa Ya*”.

Las organizaciones solidarias deberán presentar al Banco de la República, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes:



- c) Una relación de los créditos desembolsados, en el mes inmediatamente anterior, en la forma establecida en el artículo 3 de la Resolución No. 3041 del 13 de octubre de 2021 expedida por el FONVIVIENDA.
- d) Las cuentas de cobro correspondientes a los créditos registrados con cobertura de la tasa de interés, por el monto neto del intercambio de flujos calculado para los créditos, liquidados durante el mes anterior, en la forma establecida en el artículo 4 de la Resolución No 3041 del 13 de octubre de 2021 expedida por el FONVIVIENDA.

5. Disposiciones generales.

Además de las instrucciones particulares aquí establecidas, las organizaciones solidarias deberán dar cabal cumplimiento a las disposiciones referentes a la cobertura de la tasa de interés otorgada a través del FRECH, previstas en el Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 951 de 2021, así como a las condiciones para el intercambio de flujos derivados de esta cobertura tanto para el programa de “Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación” como para el programa “Mi Casa Ya”, respectivamente, establecidas en la Resolución No. 3039 y Resolución No. 3041 del 13 de octubre de 2021 del FONVIVIENDA.