



CRÉDITO DE VIVIENDA, NEGACIÓN POR REPORTE NEGATIVO

Concepto 2017064309-001 del 14 de junio de 2017

Síntesis: *El análisis y posterior otorgamiento de un crédito para adquisición de vivienda por parte de las entidades financieras vigiladas por esta Superintendencia se rigen por las normas e instrucciones generales, lo cual nos lleva a concluir que el reporte negativo ante las centrales de riesgo no puede ser en ninguno de los casos el único criterio para otorgar o no un crédito, ese análisis debe venir acompañado del estudio de otras variables.*

«(...) comunicación mediante la cual consulta si “(...) Es verdad que a los Bancos se les prohíbe adjudicar préstamos hipotecarios o de vivienda a los clientes a pesar de estar a paz y salvo siguen reportados en (...) o con tiempo de permanencia (...)”.

Sobre el particular me permito informarle la posición de esta Superintendencia al respecto en un caso similar al que Usted está consultando

La Superintendencia Financiera de Colombia, dado su carácter de entidad pública, solamente puede realizar aquellas funciones para las que ha sido expresamente facultada, conforme al artículo 121 de la Constitución Política, según el cual “Ninguna autoridad del Estado podrá ejercer funciones distintas de las que le atribuyen la Constitución y la ley”.

Para el caso que nos ocupa, le informo que las facultades legales de inspección y vigilancia de esta Entidad, expresamente señaladas en el artículo 326 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y en el Decreto 2555 de 2010, no establecen la posibilidad de definir responsabilidades diferentes de las netamente administrativas derivadas del incumplimiento de las normas cuya aplicación le compete vigilar.

Sobre el particular, sea lo primero precisar que el manejo de este tipo de riesgo (Riesgo de Crédito) por parte de las entidades Vigiladas está direccionado fundamentalmente en garantizar la calidad y composición de su cartera crediticia y velar porque la probabilidad de que los deudores no puedan cumplir con el pago de sus obligaciones conforme a las cláusulas y condiciones acordadas se mantenga en márgenes e índices tolerables para la entidad financiera. Por ello, las disposiciones normativas relativas a la gestión de riesgo crediticio imponen el deber de las entidades financieras de evaluar permanentemente el riesgo incorporado en sus activos crediticios, tanto en el momento de otorgar los créditos como a lo largo de la vida de los mismos, a través del diseño y adopción del Sistema Administración de Riesgo de Crédito (SARC).

En relación con otorgamiento de créditos, las entidades deben basarse en el conocimiento del sujeto de crédito, de su capacidad de pago y de las características del contrato a celebrar entre las partes, que incluyen, entre otros, las condiciones financieras del préstamo, las garantías, fuentes de pago y las condiciones macroeconómicas a las que pueda estar expuesto.

Las instituciones de crédito, precisamente por manejar el ahorro del público, ejercen una actividad de interés general, como expresamente lo señala el artículo 335 de la Constitución. No tendría sentido pretender que prestaran sus servicios, y en particular otorgaran créditos, a personas de las cuales no tienen información y mucho menos capacidad de pago. Por el contrario: un manejo prudente exige obtener la información que permita prever qué suerte correrán los dineros dados en préstamo.

Por lo anterior como mínimo en el proceso de otorgamiento deben considerarse los siguientes aspectos:

- Información previa al otorgamiento de un crédito.
- **Capacidad de pago del deudor.**
- Garantías que respaldan la operación y criterios para estimar su valor y eficacia.

Así las cosas, la Circular 100 de 1995 (Básica Contable y Financiera) en el Capítulo II Numeral 1. "Principios y Criterios Generales para la Evaluación del Riesgo Crediticio en la Cartera de Créditos", Subnumeral 1.3.2.3.1. Señala:

- *"1.3.2.3.1.Etapa de otorgamiento El otorgamiento de crédito de las entidades debe basarse en el conocimiento del sujeto de crédito o contraparte, de su capacidad de pago y de las características del contrato a celebrar entre las partes, que incluyen, entre otros, las condiciones financieras del préstamo, las garantías, fuentes de pago y las condiciones macroeconómicas a las que pueda estar expuesto. Como mínimo en el proceso de otorgamiento se deben considerar los siguientes parámetros:*

(...)

Capacidad de pago del deudor

La evaluación de la capacidad de pago esperada de un deudor o proyecto a financiar es fundamental para determinar la probabilidad de incumplimiento del respectivo crédito. Para estos efectos, debe entenderse que el mismo análisis debe hacerse a los codeudores, avalistas, deudores solidarios y, en general, a cualquier persona natural o jurídica que resulte o pueda resultar directa o indirectamente obligada al pago de los créditos. Para evaluar esta capacidad de pago la entidad prestamista debe analizar al menos la siguiente información:

- Los flujos de ingresos y egresos, así como el flujo de caja del deudor y/o del proyecto financiado o a financiar.
- La solvencia del deudor, a través de variables como el nivel de endeudamiento y la calidad y composición de los activos, pasivos, patrimonio y contingencias del deudor y/o del proyecto.
- Información sobre el cumplimiento actual y pasado de las obligaciones del deudor. La atención oportuna de todas las cuotas o instalamentos, entendiéndose como tales cualquier pago derivado de una operación activa de crédito, que deba efectuar el deudor en una fecha determinada, independientemente de los conceptos que comprenda (capital, intereses, o cualquier otro). Adicionalmente, la historia financiera y crediticia, proveniente de centrales de riesgo, calificadoras de riesgo, del deudor o de cualquier otra fuente que resulte relevante.
- El número de veces que el crédito ha sido reestructurado y las características de la(s) respectiva(s) reestructuración(es). Se entenderá que entre más operaciones reestructuradas tenga un mismo deudor, mayor será el riesgo de no pago de la obligación.
- En la evaluación de la capacidad de pago de entidades públicas territoriales, las entidades vigiladas deberán verificar el cumplimiento de las condiciones establecidas en las leyes 358 de 1997, 550 de 1999 y 617 de 2000, y de las demás normas que las reglamenten o modifiquen.
- Los posibles efectos de los riesgos financieros a los que está expuesto el flujo de caja del deudor y/o del proyecto a financiar, considerando distintos escenarios en función de variables económicas (tasas de interés, tasas de cambio, crecimiento de los mercados, etc.) que puedan afectar el negocio o la capacidad de pago del deudor, según el caso. Igualmente, se debe examinar la calidad de los flujos de caja teniendo en cuenta la volatilidad de los mismos. Dentro de estos riesgos se deben analizar, según resulten relevantes:
 - Posibles "descalces" de monedas, plazos y tasas de interés en la estructura de balance y en operaciones fuera de balance, como por ejemplo la incidencia de los derivados financieros.
 - Para aquellos créditos con tasa de interés variable o indexado a la UVR u otro índice, proyecciones y escenarios posibles de evolución de las cuotas según el comportamiento esperado de las tasas de interés, de la tasa de cambio, la inflación y otras variables que puedan afectar directamente el servicio de la deuda.

- Para créditos denominados en monedas extranjeras, el riesgo de mercado derivado de la volatilidad de las tasas de cambio respectivas y su posible impacto sobre la capacidad de pago del deudor. En el caso de operaciones de crédito con el exterior, análisis propios y del mercado sobre el riesgo del país en el cual está domiciliado el deudor, con el objeto de identificar los riesgos de transferencia y convertibilidad de las divisas requeridas para atender el crédito.

Los riesgos de contagio, legales, operacionales y estratégicos a los que puede estar expuesta la capacidad de pago del deudor o el proyecto a financiar. En este contexto es necesario evaluar, entre otros, la información relacionada con el conglomerado económico al que pertenece el deudor. (...)

Como se infiere del texto transcrito, el historial crediticio constituye un insumo con que cuentan las vigiladas en sus procesos de otorgamiento de créditos para la evaluación y selección de los sujetos de crédito; por consiguiente, una restricción a tales entidades en el acceso a la información más allá de los límites constitucionales y legales que propenden por la protección de los datos personales, podría tener un efecto adverso en la adecuada administración y gestión su riesgo crediticio.

Al respecto, esta Superintendencia ha insistido a sus vigiladas “ en el sentido de que los datos provenientes de las centrales de riesgo no pueden ser el único elemento de juicio a considerar para decidir sobre el otorgamiento de créditos, toda vez que estos constituyen un instrumento adicional que junto con la información financiera suministrada por los solicitantes, les permitan realizar una adecuada evaluación de la capacidad de pago esperada del deudor y, a partir del respectivo análisis, asumir o no los riesgos derivados de este tipo de operaciones (circulares externas 004 de 2002 y 23 de 2004, incorporadas en el Capítulo II de la Circular Externa 100 de 1995 -Circular Básica Contable y Financiera-).” (Concepto 2014068812-002 del 11 de septiembre de 2014”

Esa misma línea argumentativa ha sido mantenida en el tiempo por parte de Este Organismo de Vigilancia y Control, cuando sostiene que “(...) que en el evento en que se niegue un crédito, las entidades financieras están en la obligación de informar al potencial cliente las razones de la negativa, la cual dicho sea de paso, no puede sustentarse en el reporte negativo tal como lo indica el artículo 10 de la Ley 1266 de 2008.” (Concepto 2010094190-001 del 26 de enero de 2011). (Subrayado fuera del texto)

En ese orden de ideas, se observa que es obligación de las entidades vigiladas evaluar permanente el riesgo crediticio, tanto al momento de otorgar el préstamo como a lo largo de la vida del mismo, para cuyo efecto deberán tener en cuenta los parámetros mínimos establecidos en el instructivo mencionado además de los fijados por cada institución crediticia.

Comentado [HAGB1]: Publicado: “Crédito, otorgamiento. Información de centrales de riesgo”

Comentado [HAGB2]: Publicado: “Crédito. Calificación de riesgo. Scorings. Hábeas data, reportes negativos”

Precisamos entonces, que las instituciones financieras, deben cumplir estrictamente las instrucciones impartidas para tales efectos en el Capítulo II de la Circular Externa 100 de 1995¹, desde el momento mismo de la evaluación de la posibilidad de celebrar la operación activa de crédito, tomando tales decisiones con fundamento en el conocimiento e identificación del sujeto de crédito o contraparte, de su capacidad de pago y de las características del contrato a celebrar entre las partes, que incluyen, entre otros, las condiciones financieras del préstamo, las garantías, fuentes de pago y las condiciones macroeconómicas a las que pueda estar expuesto².

No obstante, la decisión de otorgar o no un crédito a una persona, es un aspecto que corresponde a la autonomía contractual de cada institución financiera, ámbito dentro del cual este Organismo no tiene injerencia. En pocas palabras esta Superintendencia carece de facultades para inmiscuirse tanto en el estudio como en la decisión que como resultado de ello se tome, toda vez que las entidades vigiladas gozan de autonomía para conceder créditos acordes con las políticas y estrategias organizadas para administrar adecuadamente el riesgo de crédito.

En efecto, después del estudio del crédito la entidad financiera respectiva podrá decidir si aprueba o por el contrario niega el otorgamiento del mismo, condicionando así la concesión de operaciones activas de crédito, por cuanto el riesgo que conlleva la colocación de los recursos es responsabilidad directa del intermediario financiero.

En consecuencia, el análisis y posterior otorgamiento de un crédito para adquisición de vivienda por parte de las entidades financieras vigiladas por esta Superintendencia se rigen por las normas e instrucciones generales mencionadas anteriormente, lo cual nos lleva a concluir que el reporte negativo ante las centrales de riesgo no puede ser en ninguno de los casos el único criterio para otorgar o no un crédito, ese análisis debe venir acompañado del estudio de otras variables, las cuales ya han sido mencionados a lo largo del presente oficio.

Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió.

¹ En el Capítulo II se establecen "LOS PRINCIPIOS Y CRITERIOS GENERALES PARA LA EVALUACION DEL RIESGO CREDITICIO EN LA CARTERA DE CREDITOS".

² EL Riesgo de Crédito es definido como "La posibilidad de que una entidad incurra en pérdidas y se disminuya el valor de sus activos, como consecuencia de que un deudor o contraparte incumpla sus obligaciones".