

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:

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.

<TÍTULO III - CAPÍTULO SEPTIMO - Reglas relativas a la protección de los usuarios de las operaciones de cobertura de los créditos individuales de vivienda a largo plazo - CIRCULAR EXTERNA 005 DE 2003 - Febrero de 2003>

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 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.

<TÍTULO III - CAPÍTULO SEPTIMO - Reglas relativas a la protección de los usuarios de las operaciones de cobertura de los créditos individuales de vivienda a largo plazo - CIRCULAR EXTERNA 005 DE 2003 - Febrero de 2003>

CAPÍTULO 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

inanciero, 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.

<TÍTULO III - CAPÍTULO OCTAVO - Reglas relativas a la protección de los usuarios de las operaciones de leasing Habitacional - CIRCULAR EXTERNA 038 DE 2004 - Página 52 - Septiembre de 2004>

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.

<TÍTULO III - CAPÍTULO OCTAVO - Reglas relativas a la protección de los usuarios de las operaciones de leasing Habitacional - CIRCULAR EXTERNA 038 DE 2004 - Página 52 - Septiembre de 2004>

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.

<TÍTULO III - CAPÍTULO OCTAVO - Reglas relativas a la protección de los usuarios de las operaciones de leasing Habitacional - CIRCULAR EXTERNA 038 DE 2004 - Página 52 - Septiembre 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.

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;

<TÍTULO III - CAPÍTULO OCTAVO - Reglas relativas a la protección de los usuarios de las operaciones de leasing Habitacional - CIRCULAR EXTERNA 038 DE 2004 - Página 52 - Septiembre de 2004>

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:

<TÍTULO III - CAPÍTULO OCTAVO - Reglas relativas a la protección de los usuarios de las operaciones de leasing Habitacional - CIRCULAR EXTERNA 038 DE 2004 - Página 53 - Septiembre de 2004>

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.



