



EMERGENCIA SANITARIA, MEDIDAS TRANSITORIAS, PERIODOS DE GRACIA, DEUDORES BENEFICIADOS.

Concepto 2020048616-001 del 2 de abril de 2020

Síntesis: Las medidas transitorias adoptadas con objeto de mitigar los efectos directos e indirectos de la actual coyuntura cobijan a los clientes (empresas o personas naturales) con créditos en cualquier modalidad (comerciales, de consumo, microcrédito o vivienda) siempre que al 29 de febrero de 2020 no hayan presentado una mora mayor a 60 días. En desarrollo de estas medidas, los establecimientos de crédito deben definir los segmentos deudores que se han visto más afectados económicamente con la coyuntura sanitaria actual y, luego, pactar con ellos nuevas condiciones de crédito con periodos de gracia; esto significa que se podrá dar una espera al pago de la deuda por el tiempo y bajo las condiciones que se acuerden.

«(...) comunicación en la cual solicitó se le informe si *“los créditos hipotecarios con subsidio son beneficiados de los plazos otorgados a raíz de la cuarentena por corona virus?”*»

Respecto a su consulta, nos permitimos indicarle que, los créditos hipotecarios que cuenten con el beneficio de cobertura de tasa de interés podrían beneficiarse de las medidas adoptadas mediante la Circular 007 de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia bajo las consideraciones relacionadas a continuación.

Por medio de la Circular Externa 007 de 2020 del 17 de marzo de 2020, la Superintendencia Financiera de Colombia impartió instrucciones para que los establecimientos de crédito (EC) apliquen algunas medidas cuyo objetivo es mitigar los efectos directos e indirectos de la actual coyuntura. Las medidas en cuestión cobijan a los clientes (empresas o personas naturales) que tengan créditos en cualquier modalidad, como créditos comerciales, de consumo, microcrédito o vivienda, siempre que al 29 de febrero de 2020 no hayan presentado una mora mayor a 60 días.¹

En cuanto a las medidas previstas, el EC en primer lugar debe definir los segmentos (clientes) que se han visto más afectados con la coyuntura sanitaria actual y en segundo lugar, pactar con ellos, nuevas condiciones de crédito con periodos de gracia, esto significa que se podrá dar una espera al pago de la deuda por el tiempo y las condiciones que se acuerden. Como complemento a esta medida, durante el periodo de gracia, el deudor mantendrá la calificación que tenía al 29 de febrero de 2020 y por tanto no se verá afectado su reporte en la central de riesgo. Así mismo, los cambios a las condiciones iniciales del crédito no se considerarán como modificaciones ni reestructuraciones.

¹ Instrucción quinta, Circular Externa 014 de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia

De igual manera, el Gobierno Nacional, a través del Ministerio de Hacienda y Crédito Público y el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el 29 de marzo de 2020 expidió el Decreto 493 de 2020 en el cual dispuso que el otorgamiento de periodos de gracia en los créditos para adquisición de vivienda o contratos de leasing habitacional que cuenten con el beneficio de cobertura de tasa de interés pactados en el marco de las instrucciones impartidas por la Circular 007 de 2020 no es causal de terminación anticipada de la cobertura.²

Con el fin de garantizar que los deudores estén debidamente informados acerca de las condiciones bajo las cuales operarán las medidas definidas, entre éstas, los periodos de gracia que los EC lleguen a otorgar, el 30 de marzo de 2020, este Organismo expidió la Circular Externa 014, la cual complementa las instrucciones contenidas en la Circular 007 de 2020 y busca precisar, entre otros, los siguientes aspectos en la aplicación de los periodos de gracia:

Respecto de la tasa de interés, se dispuso que no podrá aumentarse, ni podrá cobrarse intereses sobre intereses, ni podrá darse la denominada capitalización de intereses.

En cuanto al plazo del crédito, si se trata de un crédito de consumo, (que sea diferente de la tarjeta de crédito y de créditos rotativos) o un crédito de vivienda o uno de microcrédito, éste (el plazo) podrá ser ajustado. En este evento, el valor de la cuota no podrá incrementarse *“(…) salvo por conceptos asociados a seguros, entre otros, y por cambios derivados de tasas de interés indexadas, para los cuales solo podrán variar en función del índice respectivo”*, como lo señaló la Circular.

Si el cambio en la cuota implica un incremento en el valor de la cuota del cliente y éste la acepta, el número de cuotas pendientes de pago frente al plazo del crédito solo se podrá extender *“en la misma proporción del periodo de gracia o prórroga otorgada, salvo en los casos en los que la entidad y el deudor acuerden un plazo diferente, según sus necesidades.”*

Ahora bien, sumadas a esas medidas, a los EC se les instruyó además, para que informen de manera específica y clara a los clientes, los cambios aplicados a las condiciones del crédito a través de cualquiera de los medios mediante los cuales se comunican con éstos, precisando que los cambios aplicados se darán de forma automática, pero conservado el consumidor financiero, la posibilidad de rechazarlos en un plazo no inferior a 8 días calendario dependiendo de lo establecido por cada Establecimiento de crédito³.

² Artículo 1, Decreto 493 de 2020 *“El otorgamiento de periodos de gracia en capital e intereses en los créditos para adquisición de vivienda o contratos de leasing habitacional que cuenten con el beneficio de cobertura de tasa de interés, que se pacten entre los beneficiarios y la respectiva entidad en el marco de las instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera mediante circular externa 007 de 2020, no se entenderá como causal de terminación anticipada de la cobertura. Las entidades que otorguen periodos de gracia en capital e intereses a los beneficiarios de las coberturas de tasa de interés deberán informar dicha circunstancia al Banco de la República como administrador del Fondo de Reserva para la Estabilización la Cartera Hipotecaria - FRECH.”*

³ Instrucción segunda, Circular Externa 014 de 2020 Superintendencia Financiera de Colombia *“Los cambios a las condiciones del crédito en los términos establecidos en la Circular Externa 007 de 2020 deben ser informados en cualquier momento a los consumidores financieros a través de cualquiera de los medios mediante los cuales se comunican con éstos, previendo la posibilidad de que el consumidor pueda rechazar las nuevas condiciones por estos, o aquellos que dispongan las entidades para estos efectos. Es necesario conservar el soporte de la gestión realizada para informar al cliente sobre las medidas disponibles y señalar que, al no recibir respuesta explícita de su rechazo dentro del término que establezca la entidad, ésta se considerará aceptada. Dicho plazo no podrá ser inferior a 8 días calendario.”*

Lo anterior quiere decir que, en el marco de lo dispuesto en las Circulares Externas 007 de 2020 y 014 de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia y con ocasión a lo dictado en el Decreto 493 de 2020, si Usted cumple con los requisitos señalados, podría pactar con el establecimiento de crédito periodo de gracia en crédito para adquisición de vivienda sin perder el beneficio de cobertura de tasa de interés.

(...).»

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