

SUPERINTENDENCIA BANCARIA
DE COLOMBIA

CIRCULAR EXTERNA 022 DE 2003
(Junio 06)

Señores

REPRESENTANTES LEGALES Y REVISORES FISCALES DE LAS
INSTITUCIONES VIGILADAS

Referencia: Instrucciones relativas al Leasing Habitacional. Modificación del Plan Único de Cuentas para el Sistema Financiero. Operaciones de Leasing.

Apreciados señores:

Mediante el artículo 1º de la Ley 795 de 2003, que adicionó el numeral 1º del artículo 7 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, en concordancia con el Decreto 777 del mismo año, se autorizó a los establecimientos bancarios y a las compañías de financiamiento comercial de conformidad con su régimen, a realizar operaciones de leasing habitacional.

Con ocasión de la expedición de dichas disposiciones y con el propósito de que los clientes de las entidades autorizadas a celebrar contratos de leasing habitacional puedan tomar decisiones debidamente informadas y conozcan cabalmente el alcance de sus derechos y obligaciones, esta Superintendencia, para efectos de lo dispuesto en el literal f) del artículo 72, el numeral 1º del artículo 97 y el numeral 5º del artículo 98 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, considera necesario impartir algunas instrucciones relativas a la adecuada protección de los usuarios de las mencionadas operaciones.

Por lo anterior, mediante el Capítulo Octavo que se adiciona al Título III de la Circular Externa 007 de 1996 (Circular Básica Jurídica), se establecen reglas sobre la información mínima que las entidades autorizadas deben suministrar a los interesados antes de celebrar el contrato de leasing habitacional y a los locatarios una vez suscrito el mismo. También, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 5º del Decreto 777 de 2003, se establecen las condiciones a las cuales deben sujetarse los sistemas de amortización del leasing habitacional.

Adicionalmente, con el propósito de adecuar la contabilización de las operaciones de leasing realizadas por las instituciones vigiladas e impartir instrucciones relativas al registro de las operaciones de leasing habitacional, este Despacho, en ejercicio de las facultades contempladas en los literales a) y b) del numeral 3º del artículo 326 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, ha considerado necesario introducir algunas modificaciones al Plan Único de Cuentas para el Sistema Financiero.

En tal sentido, se dispone el registro de las operaciones de leasing financiero en el grupo 14 -Cartera de créditos y operaciones de leasing financiero-, se imparten instrucciones sobre la contabilización de bienes restituidos de contratos de leasing y se efectúan algunas precisiones sobre el registro de las operaciones de leasing operativo en la cuenta 1861 -Bienes dados en leasing operativo-.

SUPERINTENDENCIA BANCARIA
DE COLOMBIA

CIRCULAR EXTERNA 022 DE 2003
Página 2

La presente circular rige desde la fecha de su publicación y modifica en lo pertinente la Resolución 3600 de 1988, así como la Circular Básica Jurídica, para lo cual se anexan las hojas que sufren variación. Las modificaciones introducidas a la Resolución 3600 de 1988 aplican a partir de los estados financieros de noviembre de 2003. En tal sentido, a partir de tales estados financieros las entidades deben efectuar la reclasificación de las operaciones de leasing financiero.

Hasta octubre de 2003 el registro de las operaciones de leasing deberá efectuarse de conformidad con las instrucciones actualmente previstas en la Resolución 3600 de 1988, en tal sentido, las operaciones de leasing habitacional deberán contabilizarse en la cuenta 186130 -Bienes dados en Leasing Bienes Inmuebles-.

Con todo, a partir de la expedición de esta circular las provisiones que se hayan constituido sobre bienes recibidos en pago o bienes restituidos de operaciones de leasing, podrán reversarse cuando éstos sean vendidos de contado. Si tales bienes son colocados en cartera o en leasing, las utilidades que se generen como consecuencia del traslado del activo a las cuentas 14 o 1861 se deben diferir en el plazo en que la operación haya sido pactada y se deberán provisionar de acuerdo con las reglas contenidas en el Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera.

Cordialmente,

JORGE PINZÓN SÁNCHEZ
Superintendente Bancario

0200
5000

SUPERINTENDENCIA BANCARIA DE COLOMBIA

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 1º de la Ley 795 de 2003, en concordancia con el artículo 1º del Decreto 777 de 2003, 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 5º del Decreto 777 de 2003, 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 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 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.

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;

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.

SUPERINTENDENCIA BANCARIA DE COLOMBIA

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 777 de 2003 las entidades autorizadas deberán remitir durante el segundo 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

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

Las condiciones financieras de los contratos de leasing habitacional serán las pactadas por las partes. Las entidades autorizadas deberán diseñar el sistema o sistemas de amortización de las operaciones de leasing habitacional que vayan a ofrecer al público. Cualquiera sea el sistema o sistemas de amortización que se adopten, deberán contemplar cuando menos lo siguiente:

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

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

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

5.4 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.

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