

	FORMATO: MATRIZ DE CONSOLIDACIÓN DE COMENTARIOS	Versión: 3.0
	PROCESO: FORMULACIÓN DE POLÍTICAS E INSTRUMENTACIÓN NORMATIVA	Fecha: 27/02/2018
		Código: FPN-F-02

NOMBRE DEL PROYECTO NORMATIVO: (Marque con una x el tipo de proyecto normativo)	Por la cual se establecen las condiciones para la determinación del puntaje de análisis de riesgo crediticio de los beneficiarios del Programa "Semillero de Propietarios"	
Decreto		
Resolución		
Otro - ¿Cuál?		
RESPONSABLE(S) DESIGNADO(S): (Indicar el nombre/ cargos / dependencia)	Juan David Ching Ruíz/Contratista/DSH	
DIRECCIÓN RESPONSABLE DE LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO NORMATIVO: (Marque con un X)	DIRECCIÓN DEL SISTEMA HABITACIONAL	X
	DIRECCIÓN DE INVERSIONES EN VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	
	DIRECCIÓN DE ESPACIO URBANO Y TERRITORIAL	
	DIRECCIÓN DE DESARROLLO SECTORIAL	
FECHA EN QUE SE EFECTÚA LA CONSOLIDACIÓN DE COMENTARIOS: (DD/MM/AAAA)	08/05/2019	

No.	ACTOR QUE REALIZA LA OBSERVACIÓN O COMENTARIO (Indicar el nombre/ entidad/ cargo)	RADICADO (Indicar el número del radicado o de la fecha de recibo del correo electrónico, deberá adjuntarse a este formato)	PROYECTO NORMATIVO (Indicar la parte, título, capítulo, sección, subsección, artículo; según sea el caso)	OBSERVACION(ES) Y COMENTARIO(S) RECIBIDO(S) (Se debe transcribir la observación o comentario presentado, tal y como lo definió el actor. Marque con x según sea el caso) Observación (O): Propone redacción Comentario (C): Analiza el contenido		CONSIDERACIONES DEL MVCT (Se debe realizar un análisis a las observaciones o comentarios presentados)	INCLUSIÓN EN EL PROYECTO NORMATIVO (Marque con un X)		
				O	C		SI	NO	
1	NATALIA ROBAYO BAUTISTA – CAMACOL – Directora Jurídica y de Regulación Técnica	07/05/2019	N/A		X	Las obligaciones para la verificación del riesgo crediticio son relativas a todas las entidades que realicen créditos, que puedan incurrir en pérdidas y esto conlleve a la disminución en el valor del patrimonio técnico por la mora que presenten los deudores en el cumplimiento de sus obligaciones, estos sistemas de administración de riesgo crediticio se encuentran reglamentados por la Circular Básica Contable 100 de la Superintendencia Financiera de Colombia -SFC- y en ella se presentan todos los principios, criterios generales y	No aplica el comentario teniendo en consideración que este le está dando al análisis de riesgo crediticio de que trata la resolución, un alcance que no tiene. Como se desprende de la parte motiva del acto administrativo publicado, este análisis sería realizado por el gestor inmobiliario en su calidad de acreedor de las obligaciones que adquieren con este los		X

No.	ACTOR QUE REALIZA LA OBSERVACIÓN O COMENTARIO (Indicar el nombre/ entidad/ cargo)	RADICADO (Indicar el número del radicado o de la fecha de recibo del correo electrónico, deberá)	PROYECTO NOMATIVO (Indicar la parte, título, capítulo, sección, subsección, sub-sección, artículo; según sea el caso)	OBSERVACION(ES) Y COMENTARIO(S) RECIBIDO(S) (Se debe transcribir la observación o comentario presentado, tal y como lo definió el actor. Marque con x según sea el caso) Observación (O): Propone redacción Comentario (C): Analiza el contenido		CONSIDERACIONES DEL MVCT (Se debe realizar un análisis a las observaciones o comentarios presentados)	INCLUSIÓN EN EL PROYECTO NORMATIVO (Marque con un X)	
				O	C			TRANSCRIPCIÓN
						<p>parámetros mínimos que deben cumplir las entidades vigiladas. Estas evaluaciones de riesgo son obligatorias a las entidades vigiladas por la SFC otorgantes de préstamos, ya que las mismas deben evaluar permanentemente el riesgo, tanto al otorgamiento del crédito y como durante la vida de este, a su vez los sistemas deben contemplar los siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Políticas de administración de riesgo crediticio. 2. Proceso de administración de riesgo crediticio. 3. Modelo de cuantificación de pérdidas esperadas. 4. Sistemas de provisión para cubrir el riesgo crediticio. 5. Proceso de control interno. <p>Así las cosas, encontramos que las entidades que otorguen préstamos y sean vigiladas por SFC, son las obligadas a tener sistemas de administración de riesgo crediticio y no cualquier entidad. Por lo cual se pregunta: ¿Qué elementos de riesgo crediticio va a evaluar un gestor inmobiliario? Si es para efectos del otorgamiento del crédito, se considera que con fundamento en la Circular Básica Contable 100 de la SFC eso lo debe determinar la entidad financiera de acuerdo con sus políticas y manuales de gestión de riesgo crediticio. Ahora bien, si se refiere a las que cada gestor defina en virtud de su calidad de acreedor de las obligaciones adquiridas por el hogar beneficiario con la suscripción del respectivo contrato, el</p>	<p>beneficiarios del programa, con ocasión de la suscripción de contratos de arrendamiento, razón por la cual, no existe ninguna aplicabilidad de los criterios de evaluación de riesgo establecidos en la circular básica contable de la Superintendencia Financiera en tanto como viene lo advierte CAMACOL, esta le aplica a las entidades vigiladas y solo con ocasión de su actividad como otorgantes de crédito.</p> <p>Por el contrario, el análisis de riesgo al que se refiere la resolución, se establece con ocasión de lo dispuesto en el literal g del artículo 2.1.1.6.3.2 del Decreto 1077 de 2015.</p> <p>Se aclara además que este análisis no tiene nada que ver con el efectuado por las entidades financieras cuando otorgan créditos ya que en el caso de los créditos de vivienda, corresponderá a esas entidades hacer las evaluaciones en aplicación a los criterios que la SFC haya establecido para el efecto sin que el MVCT tenga competencia alguna para fijar tales parámetros, en conclusión, este proyecto normativo se ciñe a la etapa de arrendamiento de acuerdo a las normas citadas en la parte motiva del acto administrativo.</p>	

No.	ACTOR QUE REALIZA LA OBSERVACIÓN O COMENTARIO (Indicar el nombre/ entidad/ cargo)	RADICADO (Indicar el número del radicado o de la fecha de recibo del correo electrónico, deberá)	PROYECTO NOMATIVO (Indicar la parte, título, capítulo, sección, subsección, artículo; según sea el caso)	OBSERVACION(ES) Y COMENTARIO(S) RECIBIDO(S) (Se debe transcribir la observación o comentario presentado, tal y como lo definió el actor. Marque con x según sea el caso) Observación (O): Propone redacción Comentario (C): Analiza el contenido		CONSIDERACIONES DEL MVCT (Se debe realizar un análisis a las observaciones o comentarios presentados)	INCLUSIÓN EN EL PROYECTO NORMATIVO (Marque con un X)	
				O	C			TRANSCRIPCIÓN
						<p>proyecto de resolución no define parámetros que permitan la evaluación por parte del Gestor.</p> <p>En este punto vale la pena mencionar que en el proyecto de resolución no es claro el objeto, alcance y contenido del análisis del riesgo crediticio que deben realizar los gestores inmobiliarios y si en este análisis los gestores deberán contar con un Sistema de Administración de Riesgo Crediticio SARC- en los términos de la referida Circular de la SFC, lo cual implicaría que además de ceñirse a los procesos y condiciones definidos en la misma, los gestores deberían ser sujetos de vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera, so pena de que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio sea quien defina los criterios de valoración del riesgo en el marco específico de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento y las condiciones para su implementación.</p>	<p>En cuanto a la falta de parámetros que permitan la evaluación por parte del gestor, se aclara que tal y como lo establece la parte considerativa, lo que busca esta resolución es permitir que sean los gestores en su calidad de acreedores de las obligaciones con los beneficiarios, quienes definan su política de riesgo.</p> <p>Tampoco se encuentra ajustado el comentario según el cual, el objeto, alcance y contenido del análisis de riesgo, se aclara nuevamente que el acto administrativo busca que los gestores inmobiliarios en su actividad comercial y sobre todo, teniendo en cuenta su calidad de acreedores de las obligaciones con ellas adquiridos por parte de los beneficiarios del programa, sean quienes definan los criterios para la determinación del riesgo y que en ningún caso, este análisis puede ser comparado con el efectuado por las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera ya que este análisis no se hace con ocasión de un estudio de crédito hipotecario sino de un estudio de riesgo sobre la asunción de obligaciones económicas en el marco de un contrato de arrendamiento, tal y como se encuentra descrito en la motivación.</p>	

No.	ACTOR QUE REALIZA LA OBSERVACIÓN O COMENTARIO (Indicar el nombre/ entidad/ cargo)	RADICADO (Indicar el número del radicado o de la fecha de recibo del correo electrónico, deberá)	PROYECTO NOMATIVO (Indicar la parte, título, capítulo, sección, subsección, sub-sección, artículo; según sea el caso)	OBSERVACION(ES) Y COMENTARIO(S) RECIBIDO(S) (Se debe transcribir la observación o comentario presentado, tal y como lo definió el actor. Marque con x según sea el caso) Observación (O): Propone redacción Comentario (C): Analiza el contenido		CONSIDERACIONES DEL MVCT (Se debe realizar un análisis a las observaciones o comentarios presentados)	INCLUSIÓN EN EL PROYECTO NORMATIVO (Marque con un X)
				O	C		
2	NATALIA ROBAYO BAUTISTA – CAMACOL – Directora Jurídica y de Regulación Técnica	07/05/2019	N/A	X		<p>De ninguna forma se están transfiriendo las responsabilidades del Ministerio con este acto administrativo ya que es justamente el Ministerio el que emite el acto administrativo.</p> <p>Ahora bien, en la parte motiva se establecen las razones tanto jurídicas como de conveniencia que permiten al Ministerio, en cumplimiento de la facultad asignada por el literal g del artículo 2.1.1.6.3.2 del Decreto 1077 de 2015, determinar que el puntaje de corte de riesgo de crédito para la suscripción de contratos de arrendamiento, sea el que para el efecto fije el gestor inmobiliario en cada caso particular.</p> <p>Con lo anterior no existe un traslado de funciones, por el contrario, es el Ministerio el que con base en la motivación expuesta, está fijando el criterio para la determinación del riesgo, se concluye además que el cumplimiento de la facultad en cabeza del Ministerio, no implica necesariamente la fijación de un puntaje, sino que por el contrario, si se encuentran razones objetivas como las expuestas en la parte motiva y en la exposición de motivos para acudir a la remisión, esta es perfectamente válida sin que por</p>	X

No.	ACTOR QUE REALIZA LA OBSERVACIÓN O COMENTARIO (Indicar el nombre/ entidad/ cargo)	RADICADO (Indicar el número del radicado o de la fecha de recibo del correo electrónico, deberá)	PROYECTO NOMATIVO (Indicar la parte, título, capítulo, sección, subsección, artículo; según sea el caso)	OBSERVACION(ES) Y COMENTARIO(S) RECIBIDO(S) (Se debe transcribir la observación o comentario presentado, tal y como lo definió el actor. Marque con x según sea el caso) Observación (O): Propone redacción Comentario (C): Analiza el contenido		CONSIDERACIONES DEL MVCT (Se debe realizar un análisis a las observaciones o comentarios presentados)	INCLUSIÓN EN EL PROYECTO NORMATIVO (Marque con un X)		
				O	C		TRANSCRIPCIÓN		
						ellos se deba hablar de un traslado de facultades ya que se insiste que quien está decidiendo sobre la fijación del puntaje de corte, es el Ministerio mediante la expedición de este acto administrativo.			
3	NATALIA ROBAYO BAUTISTA – CAMACOL – Directora Jurídica y de Regulación Técnica	07/05/2019	N/A		X	<p>Finalmente, además de lo expuesto, la obligación que se está delegando a los gestores genera las siguientes inquietudes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ¿Los gestores realizaran algún tipo de seguimiento al puntaje de corte? ¿Qué sucede si el corte o puntaje en el análisis de riesgo crediticio varía durante el proceso de postulación al programa, durante la vigencia del contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra? • ¿Con el análisis de riesgo crediticio el gestor debe constituir algún tipo de provisiones si el gestor no mantiene su puntaje? • Si en gracia de discusión el gestor debe contar con un Sistema de Administración de Riesgo Crediticio SARC ¿Los Sistemas de Administración de Riesgo Crediticio SARC, contarán con identificación, medición y control del riesgo crediticio? • ¿Cómo se compatibilizaría este sistema de análisis de riesgo crediticio con la valoración que en la misma materia realizan las entidades financieras? 	<p>En los términos de la respuesta al comentario anterior, se insiste en que no hay una delegación de funciones hacia los gestores inmobiliarios.</p> <p>En relación con las dos primeras preguntas formuladas, la respuesta común a ellas es que estas son variables propias del desarrollo de los contratos de arrendamiento y en esa medida las medidas a tomar por parte de los gestores ante variaciones, deberá observar la regulación propia del arrendamiento.</p> <p>En cuanto a las dos últimas preguntas, se insiste en que bajo ningún criterio se puede interpretar que el puntaje de riesgo crediticio de que trata el proyecto de norma tenga alguna relación con el efectuado por entidades financieras en el marco de estudios de crédito hipotecario ya que de acuerdo con lo estipulado en la parte motiva, esta resolución aplica solamente para la etapa de arrendamiento.</p>		

NOTA 1: Las observaciones o comentarios presentados al proyecto normativo publicado en la página web del Ministerio no serán objeto de respuesta directa al interviniente, toda vez que la entidad adoptará autónomamente la decisión que a su juicio sirva mejor el interés general, sin embargo, si serán publicados para conocimiento de la ciudadanía.

NOTA 2: Una vez diligenciada la matriz de consolidación de comentarios deberá ser publicada en la página web del Ministerio, en el mismo link donde se publicó el proyecto normativo y la memoria justificativa para participación ciudadana.

CARLOS FELIPE REYES FORERO

Director del Sistema Habitacional