



MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

DECRETO NÚMERO DE 2020

()

“Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con la cobertura a la tasa de interés en el marco de los Programas de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores – VIPA, MI CASA YA y el Programa de Cobertura Condicionada para créditos de Vivienda Segunda Generación”

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, en desarrollo del artículo 123 de la Ley 1450 de 2011 y el parágrafo 3 del artículo 26 de la Ley 1469 de 2011 y,

CONSIDERANDO

Que el artículo 48 de la Ley 546 de 1999 autorizó la creación del Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (FRECH), administrado por el Banco de la República, en los términos que establezca el Gobierno Nacional, con el propósito de facilitar las condiciones para la financiación de vivienda.

Que el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011, estableció que el Gobierno Nacional, a través del Fondo de Reserva para la Estabilización de Cartera Hipotecaria (FRECH), administrado por el Banco de la República, podrá ofrecer nuevas coberturas de tasas de interés a los deudores de créditos de vivienda nueva y locatarios en contratos de leasing habitacional que otorguen o suscriban los establecimientos de crédito.

Que el parágrafo 3 del artículo 26 de la Ley 1469 de 2011 estableció que, con la finalidad de la financiación de vivienda nueva, el Gobierno Nacional, a través del Fondo de Reserva para la Estabilización de Cartera Hipotecaria (FRECH), podrá ofrecer nuevas coberturas de tasas de interés a los deudores de crédito de vivienda nueva que otorguen las entidades financieras y las cajas de compensación familiar, de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional para estas últimas.

Que de acuerdo con los indicadores de Cartera Hipotecaria de Vivienda (CHV) registrados por el DANE, en el primer trimestre de 2020 las entidades que financian vivienda en Colombia presentaron un saldo de capital total de la cartera hipotecaria equivalente a \$89.6 billones; lo que representó un incremento de 1,3% en comparación con el cuarto trimestre de 2019 y un incremento de 10,1% en comparación con el mismo periodo del año anterior, conformado en un 76,6% por cartera de créditos de vivienda y un 23,4% de saldo de leasing habitacional.

Que, pese a los avances registrados durante el primer trimestre en cartera hipotecaria, la paralización de actividades del sector construcción con ocasión de la pandemia Coronavirus – COVID 19, generó una caída del sector en las cifras del PIB del 1T20 (-9,4%), y en el subsector edificador el área censada es de 4,6% anual durante el primer trimestre, siendo necesario proceder con medidas de auxilios desde el Gobierno Nacional para impulsar proyectos constructivos que promuevan el empleo, capitalicen a los hogares y dinamicen la economía.

“Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, con el fin establecer una cobertura plana a la tasa de interés para los créditos otorgados en el marco del Programa MI CASA YA y el Programa de Cobertura Condicionada para créditos de Vivienda Segunda Generación”.

Que los segmentos de vivienda de interés prioritario (viviendas cuyo precio no excede los 90 salarios mínimos legales mensuales vigentes) y de interés social (viviendas cuyo precio por regla general, no excede los 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes y que partir de agosto de 2019 se amplió a 150 SMMLV para los municipios establecidos en el decreto 1467) representan el 37,3% de las unidades de vivienda censada en Colombia (promedio IV trimestre 2019 - I trimestre 2020).

Que ante las necesidades expuestas en torno a la reactivación del sector constructor, se hace necesario modificar la forma en que se ha establecido la cobertura a la tasa de interés de los créditos hipotecarios para vivienda y operaciones de leasing habitacional destinados a la adquisición de vivienda VIP y VIS en el marco del Programa de Promoción de acceso a la Vivienda de Interés Social - Mi Casa Ya y el Programa de Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación.

Que se requiere reglamentar el ofrecimiento de coberturas de tasas de interés a los deudores de crédito de vivienda que otorguen las cajas de compensación familiar en el marco del Programa Mi Casa Ya en virtud de lo dispuesto en el parágrafo 3 del artículo 26 de la Ley 1469 de 2011.

Que igualmente se hace necesario efectuar modificaciones generales a las condiciones de ejecución de los programas de cobertura de tasa de interés.

Que mediante sesión del xxxxxxxxxxxx, el CONFIS aprobó la modificación de las condiciones de los programas de cobertura de tasa de interés en el marco del programa MI CASA YA y el de Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación, para las coberturas a otorgar a partir del 1° de enero de 2021.

Que los recursos requeridos para el otorgamiento y pago de las coberturas que se ofrecerán en desarrollo de las condiciones que se modifican mediante este Decreto, cuentan con el aval fiscal otorgado por el Consejo Superior de Política Fiscal – CONFIS- en su sesión del xxxxxx.

Que mediante documento CONPES xxxx del xx de xxx de 2020 se declaró la importancia estratégica de los programas de cobertura de tasa en el marco del programa MI CASA YA y el de Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación y se modificó lo dispuesto en el documento CONPES XXX.

Que se cumplió con las formalidades previstas en los numerales 3 y 8 del artículo 8 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y del decreto 270 de 2017 que modificó el decreto 1081 de 2015.

Que, en mérito de lo expuesto,

DECRETA

ARTÍCULO 1°. Modifíquese el artículo 2.1.1.3.3.8 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 2.1.1.3.3.8. Restitución de los recursos de la cobertura. Las sumas provenientes de las restituciones de recursos que deban realizar los establecimientos de crédito al FRECH – Ley 1450 de 2011 VIP Ahorradores respecto de créditos cuyos deudores no tengan derecho a la cobertura o que se haya entregado en exceso, o por haber perdido la posibilidad de realizar el intercambio de flujos de la cobertura, o cualquier otra

“Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, con el fin establecer una cobertura plana a la tasa de interés para los créditos otorgados en el marco del Programa MI CASA YA y el Programa de Cobertura Condicionada para créditos de Vivienda Segunda Generación”.

suma que deba restituirse, serán consignadas directamente a la Dirección General de Crédito Público y Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público a las cuentas abiertas para tal fin. FONVIVIENDA impartirá las instrucciones para la restitución de estos recursos.”

ARTÍCULO 2°. Modifíquese el artículo 2.1.1.4.1.1.4 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 2.1.1.4.1.1.4. Gastos de administración. Con cargo a los recursos administrados por el patrimonio autónomo al que hace referencia la presente sección se sufragarán los costos en que se incurra para el manejo y control de los recursos, los gastos de operación y cualquier otro gasto que se requiera para el desarrollo, implementación y divulgación del programa a que hace referencia la presente sección.

Los rendimientos financieros que generen los recursos fideicomitidos también serán destinados a la ejecución del programa, incluyendo el pago de los gastos a los que se refiere el presente artículo.

Parágrafo. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio podrá reglamentar las condiciones en las cuales, los vendedores de las viviendas cuyos adquirentes sean potenciales beneficiarios del Programa, los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar, deben proceder a su divulgación.”

ARTÍCULO 3°. Modifíquese el parágrafo 3 del artículo 2.1.1.4.1.2.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

“Parágrafo 3°. Los subsidios familiares de vivienda cuya asignación haya sido solicitada por los establecimientos de crédito o las cajas de compensación familiar, a través del sistema establecido para el efecto, serán asignados de acuerdo con el valor señalado en la norma vigente al momento de la solicitud, sin que haya lugar a la realización de ajustes o incrementos posteriores por parte de FONVIVIENDA.”

ARTÍCULO 4°. Modifíquese el artículo 2.1.1.4.1.2.3 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 2.1.1.4.1.2.3. Cobertura de tasa de interés. Los hogares que resulten beneficiarios del subsidio familiar de vivienda al que hace referencia el artículo 2.1.1.4.1.2.1 de este decreto, podrán acceder a la cobertura de tasa de interés prevista en el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011 y el parágrafo 3 del artículo 26 de la Ley 1469 de 2011, a través de créditos otorgados por los establecimientos de crédito o las cajas de compensación familiar para compra de vivienda, u operaciones de leasing habitacional suscritas por los establecimientos de crédito destinadas a la adquisición de vivienda familiar, en las condiciones y términos que establezca el Gobierno Nacional.

La cobertura a que se refiere el presente artículo, estará sujeta a que el crédito para la adquisición o la operación de leasing habitacional se aplique en una vivienda de interés social urbana nueva que reúna las condiciones previstas en la subsección 4 de esta sección. En todo caso, para que los potenciales deudores de crédito o los locatarios pertenecientes a los hogares beneficiarios del subsidio familiar de vivienda previsto en esta sección, puedan acceder a la cobertura de tasa de interés, es necesario que el establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar cumpla con lo dispuesto en las normas vigentes, para que sus deudores o locatarios obtengan este beneficio.”

“Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, con el fin establecer una cobertura plana a la tasa de interés para los créditos otorgados en el marco del Programa MI CASA YA y el Programa de Cobertura Condicionada para créditos de Vivienda Segunda Generación”.

ARTÍCULO 5°. Modifíquese el literal f del artículo 2.1.1.4.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

“f) Contar con un crédito aprobado para la adquisición de la solución de vivienda, lo cual se acreditará con una carta de aprobación de crédito que deberá consistir en una evaluación crediticia favorable emitida por un establecimiento de crédito o una caja de compensación familiar, o contar con una carta de aprobación de un leasing habitacional, emitida por un establecimiento de crédito.”

ARTÍCULO 6°. Modifíquese el artículo 2.1.1.4.1.3.3 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 2.1.1.4.1.3.3. Verificación de información. FONVIVIENDA determinará el sistema mediante el cual se realizará la verificación de las bases de datos a que haya lugar, para establecer si un hogar cumple con las condiciones señaladas en los literales a, b, c, d y e del artículo 2.1.1.4.1.3.1 del presente decreto. En todo caso, la verificación solamente se realizará en la medida en que la solicite un establecimiento de crédito o una caja de compensación familiar.

FONVIVIENDA definirá los términos y condiciones en que los establecimientos de crédito o las cajas de compensación familiar deben adelantar la verificación. En todo caso, dichas entidades deberán reportar y consultar el número de cédula de todos los miembros mayores de edad del hogar interesado en ser beneficiario del Programa.

La entidad que adelante la verificación, en los términos a los cuales se refiere el presente artículo, deberá previamente solicitar a los miembros mayores de edad del hogar que suscriban una autorización para ser consultados en las bases de datos a que haya lugar. Dicha entidad solamente realizará la verificación en el evento en que el hogar manifieste, bajo la gravedad de juramento, que tiene ingresos mensuales inferiores o iguales a cuatro salarios mínimos legales mensuales vigentes (4 SMLMV), y que tiene interés en adquirir una vivienda que cumpla las condiciones definidas en la subsección 4 de esta sección, o en suscribir un contrato de leasing habitacional sobre una vivienda que cumpla las mismas condiciones.

Cuando en cualquier momento del proceso de legalización de un crédito hipotecario o de suscripción de un contrato de leasing habitacional, los establecimientos de crédito o las cajas de compensación familiar de conformidad con las operaciones autorizadas para cada una de estas entidades, advierta que el hogar cuenta o manifiesta contar con ingresos dentro del rango señalado y pretende adquirir una vivienda que cumpla las condiciones establecidas, deberá informarle la opción de acceder al Programa Mi Casa Ya e indicarle expresamente el procedimiento a seguir para verificar que cumple los requisitos para obtener los beneficios en el marco del mismo y para, eventualmente, solicitar la asignación del subsidio familiar de vivienda.

FONVIVIENDA entenderá, para todos los efectos, que la entidad que realice la verificación de acuerdo con lo establecido en el presente artículo, cuenta con la autorización suscrita por los miembros mayores de edad del hogar y con la constancia de las manifestaciones previamente señaladas. La verificación de que el hogar cumple las condiciones para ser beneficiario del Programa a que se refiere esta sección la realizará el establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar, a través de la consulta en el sistema de información que indique FONVIVIENDA, sistema que indicará a la entidad que realice la consulta, el resultado de la verificación. En el evento en que el hogar no cumpla las

“Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, con el fin establecer una cobertura plana a la tasa de interés para los créditos otorgados en el marco del Programa MI CASA YA y el Programa de Cobertura Condicionada para créditos de Vivienda Segunda Generación”.

condiciones, el sistema indicará las razones por las cuales el hogar no es potencial beneficiario del Programa.

Parágrafo. El cumplimiento de las condiciones para ser beneficiario del Programa, de conformidad con este artículo, no genera para FONVIVIENDA la obligación de asignar el subsidio a que se refiere el mismo, lo cual solo se hará de conformidad con lo establecido en la subsección 5 de esta sección.”

ARTÍCULO 7°. Modifíquese el artículo 2.1.1.4.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

“**ARTÍCULO 2.1.1.4.1.4.2. Valor de la vivienda.** El valor de la vivienda de interés social urbana nueva en la que se aplicarán los subsidios a los que hace referencia la presente sección no podrá ser superior a ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Excepcionalmente, en los municipios y distritos de que trata el título 9 de la parte 1 del libro 2 del presente decreto, el valor de la vivienda de interés social no podrá ser superior a ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

El valor de la vivienda deberá incluir el valor de los bienes muebles e inmuebles que presten usos y servicios complementarios o conexos a los mismos tales como parqueaderos, depósitos, buhardillas, terrazas, antejardines o patios, así como el correspondiente a contratos de mejoras o acabados suscritos con el oferente o con terceros. Todos los valores contenidos en los contratos adicionales que se suscriban por parte del vendedor y los beneficiarios, formarán parte del valor final de la vivienda. Para todos los efectos, el valor de la vivienda será el establecido en el avalúo comercial vigente con el que cuente el establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar al momento en que solicite la asignación del subsidio familiar de vivienda, a través del sistema establecido para este propósito de acuerdo con el artículo 2.1.1.4.1.3.3 del presente decreto, calculado con el valor del salario mínimo legal mensual vigente (SMLMV) del año en que se realice la referida solicitud.

Por vivienda nueva urbana se entenderá aquella que se encuentre en proyecto, en etapa de preventa, en construcción, y la que estando terminada no haya sido habitada.”

ARTÍCULO 8°. Modifíquese el artículo 2.1.1.4.1.5.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

“**ARTÍCULO 2.1.1.4.1.5.1. Solicitud de asignación del subsidio familiar de vivienda.** Los establecimientos de crédito o las cajas de compensación familiar podrán solicitar que FONVIVIENDA proceda a la asignación del subsidio familiar de vivienda señalado en el artículo 2.1.1.4.1.2.1 de este decreto cuando el hogar que acredite las condiciones señaladas en el artículo 2.1.1.4.1.3.1 ibidem, cuente con una aprobación de crédito vigente para la adquisición de una vivienda que cumpla los requisitos indicados en la subsección 4 de esta sección, o con una aprobación de un leasing habitacional vigente para una vivienda en las mismas condiciones. Esta solicitud deberá ser anterior al inicio del proceso de escrituración, o a la suscripción del contrato de leasing habitacional, según corresponda.

La entidad que haya aprobado el crédito o la operación de leasing habitacional, previa solicitud de asignación del subsidio, verificará lo siguiente:

a) Que el hogar cumple las condiciones, definidas por la respectiva entidad, para que se autorice el desembolso del crédito aprobado o para la suscripción del contrato de leasing habitacional, según sea el caso.

“Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, con el fin establecer una cobertura plana a la tasa de interés para los créditos otorgados en el marco del Programa MI CASA YA y el Programa de Cobertura Condicionada para créditos de Vivienda Segunda Generación”.

b) Que el crédito se destinará a la adquisición de una vivienda que cumpla las condiciones establecidas en la subsección 4 de esta sección o que se suscribirá un contrato de leasing habitacional sobre una vivienda que cumpla las mismas condiciones.

c) El rango de ingresos del hogar, de acuerdo con lo indicado en el artículo 2.1.1.4.1.2.1 del presente decreto. En el evento en que la entidad establezca que el hogar tiene un rango de ingresos superior a cuatro salarios mínimos legales mensuales vigentes (4 SMLMV), se abstendrá de solicitar la asignación del subsidio.

d) Si el rango de ingresos del hogar, señalado por éste en la declaración juramentada, presenta diferencias con la verificación realizada por la entidad que aprobó el crédito o la operación de leasing habitacional, a los ingresos de los potenciales deudores del crédito o locatarios, de manera que no sea posible determinar el monto del subsidio familiar de vivienda, la entidad señalada solicitará proceder a la asignación del subsidio por el valor establecido en el literal b) del artículo 2.1.1.4.1.2.1 de este decreto.

e) Que todas las personas que se hayan declarado como miembros mayores de edad del hogar hayan suscrito el formato que defina FONVIVIENDA, el cual deberá contener la declaración juramentada de los mismos, que se entenderá surtida con la firma, en la que manifiesten que cumplen en forma conjunta con las condiciones para ser beneficiarios del Programa a que se refiere la presente sección, que no están incurso en inhabilidades para solicitarlo y que los datos suministrados son ciertos, así como la autorización para verificar la información suministrada y la aceptación para ser excluido de manera automática del proceso de asignación, o para revocar el subsidio asignado, en caso de verificarse que la información aportada no corresponde a la verdad.”

ARTÍCULO 9°. Modifíquese el artículo 2.1.1.4.1.5.2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 2.1.1.4.1.5.2. Asignación del subsidio familiar de vivienda. Una vez se reciba la solicitud para proceder a la asignación, por parte del establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar, siempre y cuando se haya realizado la verificación a que se refiere el artículo 2.1.1.4.1.3.3 de este decreto y se haya determinado que el hogar cumple las condiciones para ser beneficiario del subsidio, no se requerirán trámites adicionales y FONVIVIENDA procederá a la expedición del acto administrativo de asignación, de acuerdo con lo indicado en esta norma.

FONVIVIENDA, a través del sistema que este indique, comunicará al establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar la fecha de expedición del acto de asignación de los subsidios.

El desembolso del subsidio familiar de vivienda al vendedor de la misma, estará condicionado a que la entidad otorgante del crédito realice el desembolso del mismo o a que dé inicio al contrato de leasing habitacional, lo cual deberá comunicar a FONVIVIENDA y/o a quien esta indique.”

ARTÍCULO 10°. Modifíquese el párrafo del artículo 2.1.1.4.1.5.3 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

Parágrafo. Los hogares deberán mantener las condiciones y requisitos para acceder al Programa a que se refiere esta sección, desde la entrega de la información al establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar, hasta el momento de la firma de la Escritura Pública de adquisición de la vivienda o hasta el momento de la iniciación del contrato de leasing habitacional. En consecuencia, será responsabilidad de los hogares

“Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, con el fin establecer una cobertura plana a la tasa de interés para los créditos otorgados en el marco del Programa MI CASA YA y el Programa de Cobertura Condicionada para créditos de Vivienda Segunda Generación”.

informar al establecimiento de crédito, o la caja de compensación familiar o a FONVIVIENDA cualquier hecho que modifique de alguna manera las condiciones que le permiten ser beneficiario del Programa al que se refiere la presente sección. En todo caso, todos los miembros del hogar indicados por el establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar serán beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, para todos los efectos.”

ARTÍCULO 11°. Modifíquese el artículo 2.1.1.4.2.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 2.1.1.4.2.1. Cobertura de tasa de interés para la financiación de vivienda de interés social urbana nueva. El Gobierno Nacional, a través del Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (FRECH), administrado por el Banco de la República, ofrecerá coberturas de tasa de interés que faciliten la financiación de vivienda de interés social urbana nueva, a los potenciales deudores de crédito o locatarios de leasing habitacional destinado a vivienda familiar pertenecientes a los hogares que resulten beneficiarios del subsidio familiar de vivienda del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - “Mi Casa Ya” a que hace referencia la sección 2.1.1.4.1 del presente decreto, a través de créditos para la compra de vivienda otorgados por establecimientos de crédito y cajas de compensación familiar y contratos de leasing habitacional destinados a la adquisición de vivienda familiar celebrados con establecimientos de crédito, de acuerdo con las condiciones y términos establecidos en la presente sección, y sus modificaciones.

El Banco de la República, como administrador del FRECH, creará una subcuenta para el manejo de los recursos requeridos para la cobertura a la que se refiere la presente sección, separada y diferenciada contablemente de los demás recursos del fondo, la cual se denominará FRECH - Mi Casa Ya.

La cobertura consistirá en una permuta financiera calculada sobre la tasa de interés pactada en créditos nuevos otorgados por los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar o en contratos de leasing habitacional nuevos celebrados por los establecimientos de crédito a deudores o locatarios, según corresponda, que cumplan las condiciones que se establecen en la presente sección y en la normativa aplicable. La cobertura sólo será aplicable durante los primeros siete (7) años de vigencia, contados a partir de la fecha de desembolso del crédito o de inicio del contrato de leasing habitacional.

La permuta financiera consiste en un intercambio de flujos que se presenta cuando el establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar entrega al FRECH - Mi Casa Ya, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito o contrato de leasing habitacional, descontando lo correspondiente a la cobertura y el FRECH - Mi Casa Ya, a su vez entrega al establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito o contrato de leasing habitacional. Cuando se trate de operaciones en UVR, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito o contrato de leasing habitacional se convertirá a su equivalente en pesos.

El pago producto de la permuta financiera por parte del FRECH – Mi Casa Ya a los establecimientos de crédito y a las cajas de compensación familiar se realizará por el monto neto de las obligaciones generadas mes a mes, derivadas del intercambio de flujos.

FONVIVIENDA señalará al Banco de la República, a los establecimientos de crédito y a las cajas de compensación familiar, entre otras cosas, los términos y condiciones para realizar

“Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, con el fin establecer una cobertura plana a la tasa de interés para los créditos otorgados en el marco del Programa MI CASA YA y el Programa de Cobertura Condicionada para créditos de Vivienda Segunda Generación”.

el intercambio de flujos derivados de la cobertura, y precisará el alcance y contenido de los contratos marco de cobertura a que se refiere el artículo 2.1.1.4.2.10 del presente decreto.

Parágrafo. Las disposiciones previstas en esta sección, para el caso de las coberturas de tasas de interés ofrecidas a los potenciales deudores de créditos para la compra de vivienda otorgados por las cajas de compensación familiar aplicarán a partir del primero (1º) de enero de 2021, en todo caso, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentará las condiciones que deben cumplir las cajas de compensación familiar para la aplicación de lo dispuesto en la presente sección.”

ARTÍCULO 12º. Modifíquese el artículo 2.1.1.4.2.2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 2.1.1.4.2.2. Graduación de la cobertura. La cobertura prevista en la presente sección se graduará de acuerdo con el valor de la vivienda financiada por los deudores del crédito o locatarios del leasing habitacional beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda en el Programa “Mi Casa Ya”, que la solicite según los siguientes segmentos:

1. Para solicitudes de asignación del subsidio familiar de vivienda en el desarrollo del Programa “Mi Casa Ya” hasta el 31 de diciembre de 2019:

a) Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo comercial vigente con el que cuente el establecimiento de crédito al momento en que se solicite la asignación del subsidio familiar de vivienda, sea de hasta setenta (70) salarios mínimos legales mensuales vigentes, se otorgará una cobertura equivalente a cinco (5) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito o del contrato de leasing habitacional.

b) Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo comercial vigente con el que cuente el establecimiento de crédito al momento en que se solicite la asignación del subsidio familiar de vivienda, sea mayor a setenta (70) salarios mínimos legales mensuales vigentes y hasta ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos mensuales legales vigentes, se otorgará una cobertura equivalente a cuatro (4) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito o del contrato de leasing habitacional.

2. Para solicitud de asignación del subsidio familiar de vivienda en el desarrollo del Programa “Mi Casa Ya a partir del 01 de enero de 2020, así:

2.1 Para los créditos de vivienda desembolsados o contratos de leasing habitacional iniciados desde el 1 de enero de 2020 y hasta el 31 de diciembre de 2020

a) Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo comercial vigente con el que cuente el establecimiento de crédito y la caja de compensación familiar al momento en que se solicite la asignación del subsidio familiar de vivienda, sea de hasta noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes, se otorgará una cobertura equivalente a cinco (5) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito o del contrato de leasing habitacional.

b) Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo comercial vigente con el que cuente el establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar al momento en que se solicite la asignación del subsidio familiar de vivienda, sea mayor a noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes y hasta ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos mensuales legales vigentes, se otorgará una cobertura equivalente a cuatro (4) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito o del contrato de leasing habitacional.

“Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, con el fin establecer una cobertura plana a la tasa de interés para los créditos otorgados en el marco del Programa MI CASA YA y el Programa de Cobertura Condicionada para créditos de Vivienda Segunda Generación”.

c) Para viviendas ubicadas en los municipios y distritos establecidos en el título 9 de la parte 1 del libro 2 del presente decreto, cuyo valor, de acuerdo con el avalúo comercial vigente con el que cuente el establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar al momento en que se solicite la asignación del subsidio familiar de vivienda, sea mayor a noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes y hasta ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes, se otorgará una cobertura equivalente a cuatro (4) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito o del contrato de leasing habitacional.

Para efectos de lo previsto en los numerales 1 y 2.1 del presente artículo, en ningún caso la cobertura resultante podrá ser superior a la tasa pactada o a la efectivamente cobrada al deudor o locatario según sea el caso.

2.2. Para los créditos que se desembolsen o contratos de leasing habitacional que se inicien a partir del 01 de enero de 2021:

La cobertura equivaldrá a un monto máximo mensual en pesos resultante de dividir dieciocho (18) salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento del desembolso del crédito o de inicio del contrato de leasing habitacional entre ochenta y cuatro (84) mensualidades.

La cobertura equivaldrá a un monto máximo mensual en pesos resultante de dividir veinte (20) salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento del desembolso del crédito o de inicio del contrato de leasing habitacional entre ochenta y cuatro (84) mensualidades, cuando la vivienda a financiar cumpla con los criterios de construcción sostenible que defina el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio para efectos de la cuantificación de la cobertura y cuente con la certificación expedida por la misma entidad.

El valor de la cobertura se destinará a cubrir el monto mensual de los intereses causados sobre el saldo del capital vigente no vencido del crédito de vivienda o del contrato de leasing habitacional y se abonará al componente de intereses corrientes de las primeras ochenta y cuatro (84) cuotas o cánones mensuales del crédito de vivienda o del contrato de leasing habitacional, según corresponda. En ningún caso el monto de la cobertura mensual podrá ser superior al monto causado por intereses corrientes en el respectivo mes.

La cobertura prevista en este numeral podrá aplicarse para la adquisición de viviendas dentro de los siguientes segmentos:

1. Para viviendas no ubicadas en los municipios y distritos establecidos en el título 9 de la parte 1 del libro 2 del decreto 1077 de 2015 cuyo valor, de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar, sea de hasta ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLMV).
2. Para viviendas ubicadas en los municipios y distritos establecidos en el título 9 de la parte 1 del libro 2 del decreto 1077 de 2015 cuyo valor, de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar, sea de hasta ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 SMLMV).

Cuando por cualquier circunstancia el establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar cobre al deudor o locatario una tasa de interés diferente a la pactada, la tasa de interés efectivamente cobrada será la utilizada para el cálculo del flujo de intereses derivado del intercambio de flujos de la cobertura.

“Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, con el fin establecer una cobertura plana a la tasa de interés para los créditos otorgados en el marco del Programa MI CASA YA y el Programa de Cobertura Condicionada para créditos de Vivienda Segunda Generación”.

Los deudores del crédito o locatarios del leasing habitacional beneficiarios de la cobertura, durante la vigencia de la misma, pagarán mensualmente a los establecimientos de crédito o a las cajas de compensación familiar, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada para el respectivo período, descontando lo correspondiente a la cobertura, de acuerdo con lo establecido en el presente artículo. Cuando se trate de operaciones en UVR, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito hipotecario o contrato de leasing habitacional se convertirá a pesos.

FONVIVIENDA definirá el número de coberturas disponibles para los créditos o contratos de leasing habitacional en el marco de la presente sección. Dentro de dicha reglamentación también podrá establecer el número de coberturas disponibles para la financiación de vivienda que cumpla con criterios de construcción sostenible. En todo caso, FONVIVIENDA podrá optar por modificar el número de coberturas.

Parágrafo. Para los créditos desembolsados y contratos de leasing habitacional iniciados a partir del primero (1°) de junio de 2017 y hasta el 31 de diciembre de 2020, el salario mínimo legal mensual vigente (SMLMV) que se utilizará para la graduación de la cobertura, corresponderá al salario mínimo legal mensual vigente (SMLMV) de la fecha de solicitud de asignación del subsidio familiar de vivienda.

Los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar serán los únicos responsables de verificar las condiciones señaladas en este parágrafo e informarán al Banco de la República, como administrador del FRECH, la fecha de solicitud de asignación del subsidio familiar de vivienda.”

ARTÍCULO 13°. Modifíquese el artículo 2.1.1.4.2.3 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 2.1.1.4.2.3. Condiciones para el acceso a la cobertura. Para acceder a la cobertura, los potenciales deudores del crédito o locatarios del contrato de leasing habitacional, deberán cumplir las condiciones previstas en esta sección, y especialmente las siguientes:

1. Ser beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda en el marco del Programa “Mi Casa Ya” de que trata la sección 2.1.1.4.1 del presente decreto y las demás normas que lo modifiquen adicionen o sustituyan.
2. No haber sido beneficiarios, a cualquier título, de las coberturas de tasa de interés, establecidas en el Decreto 1068 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, y en el presente decreto, y las normas que los reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan.

Para acceder a la cobertura de que trata la presente sección, los potenciales beneficiarios deberán manifestar por escrito al establecimiento de crédito o a la caja de compensación familiar, antes del desembolso del crédito o de la suscripción del contrato de leasing habitacional su intención de recibirla, señalando expresamente que conocen y aceptan los términos y condiciones para el acceso, vigencia y terminación anticipada de la cobertura, en particular que el beneficio de la cobertura estará sujeto a la disponibilidad de coberturas del Programa “Mi Casa Ya” al momento del desembolso del crédito o inicio del contrato de leasing habitacional.

FONVIVIENDA definirá cuando sea el caso, el alcance de las condiciones para acceder a la cobertura de que trata la presente sección.

“Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, con el fin establecer una cobertura plana a la tasa de interés para los créditos otorgados en el marco del Programa MI CASA YA y el Programa de Cobertura Condicionada para créditos de Vivienda Segunda Generación”.

Los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar verificarán el cumplimiento de las condiciones establecidas en los numerales 1 y 2 del presente artículo mediante el sistema de información que determine FONVIVIENDA.

Parágrafo. Con las verificaciones que realicen los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar de los numerales 1 y 2 del presente artículo, se acreditará el cumplimiento de estas condiciones y no habrá lugar a verificaciones adicionales por parte del Banco de la República, como administrador del FRECH.”

ARTÍCULO 14°. Modifíquese el artículo 2.1.1.4.2.4 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 2.1.1.4.2.4. Créditos o contratos de leasing habitacional elegibles. La cobertura se aplicará a los créditos o contratos de leasing habitacional que cumplan, como mínimo, con las condiciones que se relacionan a continuación y las demás que se prevean en la presente sección y sus modificaciones:

1. Financiación objeto de la cobertura: los créditos o contratos de leasing habitacional que celebren los establecimientos de crédito o las cajas de compensación familiar para financiar el acceso a una vivienda de interés social urbana nueva, en el marco del Programa “Mi Casa Ya” de que trata la sección 2.1.1.4.1 del presente decreto y sus modificaciones, y que cumplan con las condiciones establecidas en esta sección.

2. Fecha de desembolso de los créditos o de inicio de los contratos de leasing habitacional: la cobertura se aplicará a los créditos que se desembolsen o contratos de leasing habitacional que se inicien a partir del primero (1°) de junio de 2017 y hasta el agotamiento de las mismas o hasta las fechas que establezca el Fondo Nacional de Vivienda.

Para el caso de los créditos que otorguen las cajas de compensación familiar la cobertura aplicará a los créditos que se desembolsen a partir del primero (1°) de enero de 2021 y hasta el agotamiento del número de coberturas o las fechas que establezca el Fondo Nacional de Vivienda-FONVIVIENDA.

3. Unicidad: La cobertura se otorgará por una sola vez y se aplicará a todos los deudores del crédito o locatarios del contrato de leasing habitacional, a cualquier título.”

ARTÍCULO 15°. Modifíquese el numeral 6 y adiciónese un parágrafo del artículo 2.1.1.4.2.5 del Decreto 1077 de 2015, los cuales quedarán así:

“6. Por modificaciones del crédito o del contrato de leasing habitacional que implique el incremento de los montos o saldos de las obligaciones o ampliación del plazo del crédito o contrato, excepto cuando se trate de la cobertura prevista en el numeral 2.2 del artículo 2.1.1.1.4.2.2 del presente Decreto.”

“Parágrafo 2. El otorgamiento de periodos de gracia en capital e intereses en los créditos de vivienda para adquisición de vivienda o contratos de leasing habitacional que cuenten con el beneficio de cobertura de tasa de interés de que trata el presente Capítulo se entenderá como causal de terminación anticipada de la cobertura, excepto cuando el Gobierno nacional, por medio de un acto administrativo de carácter general así lo disponga, caso en el cual las entidades que otorguen periodos de gracia en capital e intereses a los beneficiarios de las coberturas de tasa de interés de que trata el presente Capítulo deberán informar dicha circunstancia al Banco de la República como administrador del Fondo de

“Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, con el fin establecer una cobertura plana a la tasa de interés para los créditos otorgados en el marco del Programa MI CASA YA y el Programa de Cobertura Condicionada para créditos de Vivienda Segunda Generación”.

Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria – FRECH, en los términos que establezca el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.”

ARTÍCULO 16°. Modifíquese el párrafo del artículo 2.1.1.4.2.6 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

“**Parágrafo.** El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio realizará el seguimiento a la ejecución del programa.”

ARTÍCULO 17°. Modifíquese el artículo 2.1.1.4.2.8 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así

“**ARTÍCULO 2.1.1.4.2.8 Restitución de los recursos de la cobertura.** Las sumas provenientes de las restituciones de recursos que deban realizar los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar al FRECH – Mi Casa Ya respecto de deudores o locatarios que no tengan derecho a la cobertura o que se haya entregado en exceso, o por haber perdido la posibilidad de realizar el intercambio de flujos de la cobertura, o cualquier otra suma que deba restituirse, serán consignadas directamente a la Dirección General de Crédito Público y Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público a las cuentas abiertas para tal fin. FONVIVIENDA impartirá las instrucciones para la restitución de estos recursos.”

ARTÍCULO 18°. Modifíquese el artículo 2.1.1.4.2.10 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

“**ARTÍCULO 2.1.1.4.2.10. Contratos marco de permuta financiera de tasa de interés.** Los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar interesados en acceder a la cobertura que ofrece el Gobierno Nacional a través del FRECH – Mi Casa Ya, deberán celebrar con el Banco de la República, como administrador del FRECH, un contrato marco de permuta financiera de tasa de interés para realizar el intercambio de flujos derivado de la cobertura prevista en esta sección.

Dichos contratos marco deberán tener en cuenta, de conformidad con lo dispuesto en esta sección y demás normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan, entre otras, las siguientes obligaciones:

1. Para los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar:

a) Informar al FRECH – Mi Casa Ya, para su registro, y de acuerdo con las operaciones permitidas para cada una de estas entidades, los créditos y contratos de leasing habitacional elegibles con derecho a la cobertura, de acuerdo con lo dispuesto en esta sección;

b) Presentar al FRECH – Mi Casa Ya, la cuenta de cobro correspondiente a los créditos desembolsados o contratos de leasing habitacional iniciados con derecho a la cobertura, registrados en el FRECH - Mi Casa Ya, por el valor neto del intercambio de flujos derivado de la permuta financiera, de acuerdo con lo dispuesto en esta sección;

c) Certificar al Banco de la República, como administrador del FRECH:

i) Que los créditos o contratos de leasing habitacional objeto de la cobertura cumplen los requisitos y condiciones establecidos para el acceso y vigencia de la cobertura de tasa de interés, señalados en esta sección;

"Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, con el fin establecer una cobertura plana a la tasa de interés para los créditos otorgados en el marco del Programa MI CASA YA y el Programa de Cobertura Condicionada para créditos de Vivienda Segunda Generación".

ii) La veracidad de toda la información enviada al FRECH - Mi Casa Ya, en concordancia con los requisitos y condiciones para el acceso, vigencia, terminación anticipada de la cobertura de tasa de interés y aquella relacionada con el intercambio de flujos, establecidos en esta sección y en la normativa aplicable;

iii) Los créditos o contratos de leasing habitacional registrados en el FRECH - Mi Casa Ya que no tengan el derecho a la cobertura y la terminación anticipada de la misma, de acuerdo con lo dispuesto en esta sección;

d) Suministrar la información que requiera el Banco de la República para la realización de la permuta financiera en la oportunidad que se establezca para el efecto;

e) Restituir los recursos de que trata el artículo 2.1.1.4.2.8 de la presente sección.

2. Para el Banco de la República:

a) Validar operativamente que el contenido de la información remitida por los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar al FRECH - Mi Casa Ya, para efectos del registro de los créditos desembolsados o contratos de leasing habitacional iniciados con derecho a la cobertura y para el pago de la misma, sea consistente con la presente sección y su reglamentación;

b) Registrar en el FRECH - Mi Casa Ya, atendiendo la fecha de recibo en el Banco de la República en orden de llegada, los créditos desembolsados o contratos de leasing habitacional iniciados con derecho a la cobertura, teniendo en cuenta el número de coberturas disponibles para los créditos o contratos de leasing habitacional establecidos por FONVIVIENDA y el número de créditos o contratos de leasing habitacional con cobertura registrados en el FRECH - Mi Casa Ya, de acuerdo con lo informado por los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar;

c) Pagar el valor neto del intercambio de flujos derivado de la permuta financiera, de acuerdo con las instrucciones que para el efecto imparta FONVIVIENDA.

d) Excluir de la cobertura los créditos o contratos de leasing habitacional registrados en el FRECH - Mi Casa Ya, que no tengan derecho a esta y registrar las terminaciones anticipadas de la misma, así como créditos o contratos de leasing habitacional respecto de los cuales no sea posible realizar el intercambio de flujos, de conformidad con la información presentada por los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar;

e) Informar mensualmente a los establecimientos de crédito, las cajas de compensación familiar y a FONVIVIENDA el número de créditos desembolsados y contratos de leasing habitacional con derecho a la cobertura registrados en el FRECH - Mi Casa Ya. Adicionalmente a FONVIVIENDA se remitirá mensualmente una relación de los beneficiarios de la cobertura.

Parágrafo 1°. En los contratos marco se estipulará que los establecimientos de crédito y cajas de compensación familiar perderán la posibilidad de realizar el intercambio de flujos de la cobertura en los eventos que defina FONVIVIENDA, cuando haya lugar a ello, de acuerdo con la naturaleza y propósito de dicho mecanismo.

Parágrafo 2°. En todo caso el registro y pago de la cobertura estará condicionada a la suscripción, o modificación, cuando sea el caso, de los contratos marco aquí establecidos, entre los establecimientos de crédito, las cajas de compensación familiar y el Banco de la República.

“Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, con el fin establecer una cobertura plana a la tasa de interés para los créditos otorgados en el marco del Programa MI CASA YA y el Programa de Cobertura Condicionada para créditos de Vivienda Segunda Generación”.

Parágrafo 3°. El Banco de la República, como administrador del FRECH, no verificará las condiciones y requisitos para el otorgamiento de las coberturas de tasas de interés establecidos en la presente sección y en las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan; ni le corresponde determinar si los créditos desembolsados o contratos de leasing habitacional iniciados con los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar tienen derecho a la cobertura. En ningún caso el Banco de la República pagará con sus recursos propios las coberturas de tasas de interés.

Parágrafo 4°. El Banco de la República deberá establecer en los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés que celebre con los establecimientos de crédito o con las cajas de compensación familiar, la obligación para estas entidades de informar directamente a FONVIVIENDA, con la periodicidad y en la forma que determine esta entidad, la siguiente información relacionada con el FRECH – Mi Casa YA: a) el monto en pesos de los ingresos que fueron reportados por el grupo del hogar sobre los que se aprobó el crédito o leasing habitacional, b) el municipio o distrito donde se ubica la vivienda objeto del crédito o del contrato de leasing habitacional al cual se aplica la cobertura, y c) el valor de la primera cuota o canon (sin costos asociados a otros rubros como seguros) sin aplicación de la cobertura.”

ARTÍCULO 19°. Modifíquese el artículo 2.1.1.4.2.11 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 2.1.1.4.2.11. Responsabilidad de los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar. Los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar serán los únicos responsables de verificar el cumplimiento de los requisitos y condiciones establecidos para el acceso, vigencia, y terminación anticipada de la cobertura de tasa de interés a los créditos o contratos de leasing habitacional de que trata la presente sección; así como de la veracidad de la información presentada al FRECH – Mi Casa Ya y del cumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato marco que suscriban con el Banco de la República. Con la verificación del establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar se acreditará el cumplimiento de las condiciones y requisitos y no habrá lugar a verificaciones adicionales por parte del Banco de la República como administrador del FRECH.

Los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar deberán informar a los potenciales deudores de créditos de vivienda o locatarios de los contratos de leasing habitacional acerca de las condiciones de acceso, vigencia, y terminación anticipada de la cobertura, en las condiciones establecidas en la presente sección y demás normas que la reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan, así como las instrucciones que imparta la Superintendencia Financiera de Colombia y la Superintendencia del Subsidio Familiar.

Los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar no podrán desembolsar créditos o en el caso exclusivo de los establecimientos de crédito iniciar contratos de leasing habitacional con derecho a la cobertura, sin haber recibido de parte de los potenciales deudores de los créditos o locatarios de los contratos de leasing habitacional la manifestación escrita prevista en el artículo 2.1.1.4.2.3 del presente decreto.

Igualmente los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar deberán informar a los deudores o locatarios: a) que su cobertura se encuentra sujeta a que en el momento del desembolso del crédito o inicio del contrato del leasing habitacional no se hayan agotado las coberturas disponibles y b) en el extracto de la obligación, el cálculo y aplicación de la cobertura, y remitir dentro de la proyección anual de los créditos individuales

“Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, con el fin establecer una cobertura plana a la tasa de interés para los créditos otorgados en el marco del Programa MI CASA YA y el Programa de Cobertura Condicionada para créditos de Vivienda Segunda Generación”.

de vivienda o contratos de leasing habitacional lo que corresponda a la discriminación de los valores del beneficio.

Los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar deberán verificar al momento del desembolso del crédito o inicio del contrato del leasing habitacional lo siguiente:

i) La disponibilidad de coberturas. En ningún caso los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar podrán desembolsar créditos o iniciar los contratos del leasing habitacional con derecho a la cobertura en exceso del número de coberturas definidas por FONVIVIENDA, so pena de asumir el pago de la misma con sus propios recursos.

ii) Que la cobertura se otorgue únicamente a un crédito o contrato del leasing habitacional y que aquella se aplique a todos los deudores o locatarios del contrato de leasing habitacional, a cualquier título.

Corresponderá a los establecimientos de crédito y a las cajas de compensación familiar informar al Banco de la República los créditos desembolsados y contratos de leasing habitacional iniciados con derecho a la cobertura para efectos del registro y pago de la cobertura y comunicar a los deudores o locatarios que solicitaron la cobertura si fueron o no beneficiarios de la misma.

El uso de los recursos otorgados como cobertura no podrán destinarse a propósitos diferentes a los indicados en la presente sección y las normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan, so pena de incurrir en la conducta descrita en el artículo 311 del Código Penal.”

ARTÍCULO 20°. Modifíquese el artículo 2.1.3.1.2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 2.1.3.1.2. Graduación de la cobertura. La cobertura prevista en el presente capítulo se graduará de acuerdo con el valor de la vivienda financiada por los deudores del crédito o locatarios del leasing habitacional que la soliciten, según los siguientes segmentos:

1. Para los créditos desembolsados o contratos de leasing habitacional iniciados hasta el 31 de diciembre de 2019:

a) Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo comercial del establecimiento de crédito, sea de hasta setenta (70) salarios mínimos mensuales legales vigentes, se otorgará una cobertura equivalente a cinco (5) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito o del contrato de leasing habitacional.

b) Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo comercial del establecimiento de crédito, sea mayor a setenta (70) salarios mínimos mensuales legales vigentes y hasta ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos mensuales legales vigentes, se otorgará el equivalente a cuatro (4) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito o del contrato de leasing habitacional.

2. Para los créditos desembolsados o contratos de leasing habitacional iniciados a partir del 01 de enero de 2020 y hasta el 31 de diciembre de 2019:

“Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, con el fin establecer una cobertura plana a la tasa de interés para los créditos otorgados en el marco del Programa MI CASA YA y el Programa de Cobertura Condicionada para créditos de Vivienda Segunda Generación”.

a) Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo comercial del establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar, sea de hasta noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes, se otorgará una cobertura equivalente a cinco (5) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito o del contrato de leasing habitacional.

b) Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo comercial del establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar, sea mayor a noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes y hasta ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes, se otorgará el equivalente a cuatro (4) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito o del contrato de leasing habitacional.

c) Para viviendas ubicadas en los municipios y distritos establecidos en el título 9 de la parte 1 del libro 2 del presente decreto, cuyo valor, de acuerdo con el avalúo comercial del establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar, sea mayor a noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes y hasta ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes, se otorgará una cobertura equivalente a cuatro (4) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito o del contrato de leasing habitacional.

Para efectos de lo previsto en los numerales 1 y 2 del presente artículo, en ningún caso la cobertura resultante podrá ser superior a la tasa pactada del crédito o a la efectivamente cobrada al deudor según sea el caso.

3. Para los créditos que se desembolsen o contratos de leasing habitacional que se inicien a partir del 01 de enero de 2021:

La cobertura equivaldrá a un monto máximo mensual en pesos resultante de dividir dieciocho (18) salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento del desembolso del crédito o del inicio de la operación de leasing habitacional, entre ochenta y cuatro (84) mensualidades.

La cobertura equivaldrá a un monto máximo mensual en pesos resultante de dividir veinte (20) salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento del desembolso del crédito o de inicio del contrato de leasing habitacional entre ochenta y cuatro (84) mensualidades, cuando la vivienda a financiar cumpla con los criterios de construcción sostenible que defina el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio para efectos de la cuantificación de la cobertura y cuente con la certificación expedida por dicha entidad,

El valor de la cobertura se destinará a cubrir el monto mensual de los intereses causados sobre el saldo del capital vigente no vencido del crédito de vivienda o del contrato de leasing habitacional y se abonará al componente de intereses corrientes de las primeras ochenta y cuatro (84) cuotas o cánones mensuales del crédito de vivienda o del contrato de leasing habitacional, según corresponda. En ningún caso el monto de la cobertura mensual podrá ser superior al monto causado por intereses corrientes en el respectivo mes.

La cobertura prevista en este numeral podrá aplicarse para la adquisición de viviendas dentro de los siguientes segmentos:

1. Para viviendas no ubicadas en los municipios y distritos establecidos en el título 9 de la parte 1 del libro 2 del decreto 1077 de 2015 cuyo valor, de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar, sea de hasta ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLMV).

“Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, con el fin establecer una cobertura plana a la tasa de interés para los créditos otorgados en el marco del Programa MI CASA YA y el Programa de Cobertura Condicionada para créditos de Vivienda Segunda Generación”.

2. Para viviendas ubicadas en los municipios y distritos establecidos en el título 9 de la parte 1 del libro 2 del decreto 1077 de 2015 cuyo valor, de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar, sea de hasta ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 SMLMV).

El deudor del crédito o locatario del leasing habitacional beneficiario de la cobertura, durante la vigencia de la misma, pagará mensualmente a los establecimientos de crédito o a las cajas de compensación familiar, según sea el caso, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada para el respectivo período, descontando lo correspondiente a la cobertura. Cuando se trate de operaciones en UVR, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito o contrato de leasing habitacional se convertirá a pesos.

El Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA definirá el número de coberturas disponibles para los créditos y contratos de leasing en cada uno de los segmentos de vivienda anteriormente señalados que serán objeto del beneficio aquí previsto, de acuerdo con las políticas fijadas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. En todo caso, de acuerdo con las condiciones del mercado en general y de las particulares, en las que los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar otorguen los créditos o contratos objeto de la cobertura, FONVIVIENDA podrá optar por ampliar, restringir, modificar o suspender el número de coberturas elegibles.

Dentro de dicha reglamentación, FONVIVIENDA también podrá establecer el número de coberturas disponibles para la financiación de vivienda que cumpla con criterios de construcción sostenible

ARTÍCULO 21°. Adiciónese un inciso al numeral 1 del artículo 2.1.3.1.3 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

“Para los créditos que se desembolsen o contratos de leasing habitacional que inicien a partir del 1° de enero de 2021, los ingresos totales no podrán ser superiores a cuatro salarios mínimos legales mensuales vigentes (4 SMLMV). Tratándose de dos (2) o más deudores o locatarios, este requisito debe cumplirse en forma conjunta.”

ARTÍCULO 22°. Modifíquese el numeral 6 y adiciónese un párrafo al artículo 2.1.3.1.5 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

“6. Por modificación del crédito o del contrato de leasing habitacional que implique el incremento de los montos o saldos de las obligaciones o ampliación del plazo de los créditos o los contratos, excepto cuando se trate de la cobertura prevista en el numeral 3 del artículo 2.1.3.1.2 del presente Decreto.”

“Parágrafo 2. El otorgamiento de periodos de gracia en capital e intereses en los créditos de vivienda para adquisición de vivienda o contratos de leasing habitacional que cuenten con el beneficio de cobertura de tasa de interés de que trata el presente Capítulo se entenderá como causal de terminación anticipada de la cobertura, excepto cuando el Gobierno nacional, por medio de un acto administrativo de carácter general así lo disponga, caso en el cual las entidades que otorguen periodos de gracia en capital e intereses a los beneficiarios de las coberturas de tasa de interés de que trata el presente Capítulo deberán informar dicha circunstancia al Banco de la República como administrador del Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria – FRECH, en los términos que establezca el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.”

“Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, con el fin establecer una cobertura plana a la tasa de interés para los créditos otorgados en el marco del Programa MI CASA YA y el Programa de Cobertura Condicionada para créditos de Vivienda Segunda Generación”.

ARTÍCULO 23°. Modifíquese el artículo 2.1.3.1.8 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

“**ARTÍCULO 2.1.3.1.8 Restitución de los recursos de la cobertura.** Las sumas provenientes de las restituciones de recursos que deban realizar los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar al FRECH – Ley 1450 de 2011 respecto de deudores o locatarios que no tengan derecho a la cobertura o que se haya entregado en exceso, o por haber perdido la posibilidad de realizar el intercambio de flujos de la cobertura, o cualquier otra suma que deba restituirse, serán consignados directamente a la Dirección General de Crédito Público y Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público a las cuentas abiertas para tal fin. FONVIVIENDA impartirá las instrucciones para la restitución de estos recursos.”

ARTÍCULO 24°. Adiciónese un párrafo al artículo 2.1.3.1.10 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

“**Parágrafo 3°** El Banco de la República deberá establecer en los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés que celebre con los establecimientos de crédito o con las cajas de compensación familiar, la obligación para estas entidades de informar directamente a FONVIVIENDA, con la periodicidad y en la forma que determine esta entidad, la siguiente información relacionada con el FRECH – Mi Casa YA: a) el monto en pesos de los ingresos que fueron reportados por el grupo del hogar sobre los que se aprobó el crédito o leasing habitacional, b) el municipio o distrito donde se ubica la vivienda objeto del crédito o del contrato de leasing habitacional al cual se aplica la cobertura, y c) el valor de la primera cuota o canon (sin costos asociados a otros rubros como seguros) sin aplicación de la cobertura.”

ARTÍCULO 25° Vigencia. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los

El Ministro de Hacienda y Crédito Público

ALBERTO CARRASQUILLA BARRERA

“Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, con el fin establecer una cobertura plana a la tasa de interés para los créditos otorgados en el marco del Programa MI CASA YA y el Programa de Cobertura Condicionada para créditos de Vivienda Segunda Generación”.

El Ministro de Trabajo

ANGEL CUSTODIO CABRERA BAEZ

El Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio

JONATHAN TYBALT MALAGÓN GONZÁLEZ