



Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
Fondo Nacional de Vivienda
República de Colombia

RESOLUCIÓN NÚMERO

(**1860 -**) **18** DIC. 2019

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito y a las cajas de compensación familiar los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasa de interés, se precisa el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés en desarrollo de lo previsto en el Capítulo 2.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

EL DIRECTOR EJECUTIVO DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, y en especial las conferidas en el artículo 8 del Decreto Ley 555 de 2003 y en desarrollo de lo previsto el Capítulo 2.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, y

CONSIDERANDO

Que el Gobierno Nacional mediante los decretos 1190 de 2012 y 1544 de 2014, incorporados el Capítulo 2.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, reglamentó el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011 en lo que respecta a las nuevas cobertura de tasa de interés que ofrecerá través del Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (FRECH), administrado por el Banco de la República, para facilitar la financiación de viviendas de interés social urbana nueva a través de créditos para la compra de vivienda y contratos de leasing habitacional que otorguen los establecimientos de crédito.

Que el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011 en virtud de lo dispuesto en el artículo 267 de la Ley 1753 de 2015 - Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 “Todos por un nuevo país” y en el artículo 336 de la Ley 1955 de 2019 – Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 “Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad” no fue derogado ni ha sido modificado por otra norma posterior.

Que el Gobierno Nacional mediante el artículo 17 del Decreto 1533 de 2019 modificó el Capítulo 2.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015 para reglamentar el parágrafo 3 del artículo 26 de la Ley 1469 de 2011, en lo

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito y a las cajas de compensación familiar los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasa de interés, se precisa el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés en desarrollo de lo previsto en el Capítulo 2.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

que corresponde a las coberturas de tasa de interés a los deudores de crédito de vivienda nueva que otorguen, a partir del 1 de abril de 2020, las Cajas de Compensación Familiar que cumplan las condiciones establecidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Que de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.1.3.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA, debe señalar 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 el intercambio de flujos derivados de la cobertura, y precisar el alcance y contenido de los contratos marco de cobertura a que se refiere el artículo 2.1.3.1.10 del citado decreto, así como los demás aspectos derivados de su aplicación.

Que el artículo 2.1.3.1.2 del Decreto 1077 de 2015, señala que corresponde al Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA definir el número de coberturas disponibles para los créditos y contratos de leasing habitacional que serán objeto del beneficio y que en todo caso, podrá optar por modificar el número de coberturas.

Que de acuerdo con el numeral 2A del artículo 2.1.3.1.4 del Decreto 1077 de 2015, las coberturas para los créditos que se desembolsen o contratos de leasing habitacional que se inicien a partir del 14 de agosto de 2014 se otorgarán hasta el agotamiento de las mismas o hasta las fechas que establezca el Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA.

Que el artículo 2.1.3.1.8 del Decreto 1077 de 2015, establece que la restitución de los recursos de la cobertura por parte de los establecimientos de crédito y cajas de compensación familiar se efectuará de acuerdo con las instrucciones que para el efecto imparta el Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA.

Que el Consejo Superior de Política Fiscal - CONFIS en su sesión del 11 de abril de 2012 dio aval fiscal al “Programa Cobertura Condicionada de Tasa de Interés para Créditos Hipotecarios- FRECH Segunda Generación” en relación con la ejecución del mencionado programa por parte del Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA, de conformidad con lo manifestado en la comunicación con radicado 2-2012-012120 del 16 de abril de 2012. Que el Aval Fiscal del 11 de abril de 2012 ha sido modificado por el CONFIS en las sesiones del 28 de octubre de 2013, 31 de julio de 2014, 23 de diciembre de 2014, 30 de junio y 22 de diciembre de 2015, 16 de agosto de 2016 y 16 de enero de 2019, e informado, respectivamente mediante comunicaciones con número y fecha de radicación: 2-2013-043221 del 13 de noviembre de 2013, 2-2014-028224 del 1 de agosto de

"Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito y a las cajas de compensación familiar los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasa de interés, se precisa el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés en desarrollo de lo previsto en el Capítulo 2.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones"

2014, 2-2014-046791 del 29 de diciembre de 2014, 2-2015-027944 del 21 de julio de 2015, 2-2015-051477 del 28 de diciembre de 2015, 2-2016-032567 del 5 de septiembre de 2016 y 2-2019-001192 del 17 de enero de 2019.

Que el Consejo Superior de Política Fiscal - CONFIS en su sesión del 20 de agosto de 2019 otorgó aval fiscal al proyecto de inversión "Implementación del Programa de Cobertura Condicionada de Tasa de Interés para Créditos de Vivienda Segunda Generación Nacional" para que FONVIVIENDA otorgue 120.000 coberturas durante el periodo comprendido entre 2020 y 2025, de acuerdo con el oficio con radicado No. 2-2019-031219 del 22 de agosto de 2019.

Que mediante documento CONPES 3725 de 2012, modificado por el CONPES 3869 de 2016 se declaró de importancia estratégica el "Programa Cobertura Condicionada para créditos de vivienda Segunda Generación" con horizonte de tiempo hasta el año 2019.

Que mediante documento CONPES 3977 del 9 de diciembre de 2019, se declaró la importancia estratégica del proyecto de inversión "Implementación del Programa de Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación Nacional" para garantizar la continuidad de este programa hasta el año 2025.

Que de acuerdo con los cálculos elaborados por el Viceministerio de Vivienda y teniendo en cuenta el Marco de Gasto de Mediano Plazo 2020-2023 del Sector, se estimó en sesenta mil (60.000) el número de nuevas coberturas de tasa de interés disponibles para créditos desembolsados y contratos de leasing habitacional que se inicien a partir de enero de 2020 y hasta diciembre de 2022.

Que en cumplimiento en lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 2.1.3.1.2 y del numeral 2A del artículo 2.1.3.1.4 del Decreto 1077 de 2015, FONVIVIENDA adicionará sesenta mil (60.0000) cupos de cobertura para el período 2020 - 2022.

Que por lo expuesto, y con la finalidad de lograr la efectividad del mecanismo de la cobertura de tasa de interés de que trata el Capítulo 2.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, se hace necesario ajustar la reglamentación vigente derogando las Resoluciones 535 de 2012, 1429 y 2295 de 2014 incluidas sus modificaciones, y en consecuencia expedir la presente resolución.

Que en mérito de lo expuesto,

2

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito y a las cajas de compensación familiar los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasa de interés, se precisa el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés en desarrollo de lo previsto en el Capítulo 2.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

RESUELVE:

CAPITULO I

DE LOS CONTRATOS MARCO DE PERMUTA FINANCIERA DE TASA DE INTERÉS E INTERCAMBIO DE FLUJOS

Artículo 1. 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 – Ley 1450 de 2011, deberán celebrar con el Banco de la República como administrador del FRECH, un contrato marco de permuta financiera de tasas de interés para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de conformidad con lo previsto en el Capítulo 2.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015. Dichos contratos deberán contener como mínimo las siguientes cláusulas:

- a) Partes: El Banco de la República, en su calidad de administrador del FRECH, y cada establecimiento de crédito que otorgue créditos de vivienda o que celebren contratos de leasing habitacional o cada caja de compensación familiar que otorgue créditos de vivienda que cumpla las condiciones establecidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- b) Objeto: Intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasas de interés otorgada a los deudores de crédito de vivienda y locatarios de contratos de leasing habitacional para la adquisición de vivienda de interés social urbana nueva en los términos previstos en el Capítulo 2.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015.
- c) Plazo: Hasta la finalización de la última cobertura de tasa de interés registrada en el FRECH – Ley 1450 de 2011 por parte de cada establecimiento de crédito y caja de compensación familiar.
- d) Derechos y obligaciones de las partes: Se deben establecer las obligaciones a que hace referencia el artículo 2.1.3.1.10 del Decreto 1077 de 2015.
- e) Beneficiarios de la cobertura: i) deudores de crédito para la compra de vivienda urbana nueva o ii) locatarios de contratos de leasing habitacional sobre vivienda urbana nueva, en los términos previstos en el Capítulo 2.1.3.1 del mencionado Decreto.

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito y a las cajas de compensación familiar los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasa de interés, se precisa el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés en desarrollo de lo previsto en el Capítulo 2.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

- f) Alcance de la cobertura: La cobertura de tasa de interés consagrada en el Capítulo 2.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015 se encuentra limitada al número de coberturas disponibles por segmento de vivienda definidas por el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA para los créditos y contratos de leasing habitacional elegibles, en los términos establecidos en las disposiciones de dicho Capítulo y demás normas que lo reglamente, modifiquen, adicionen, sustituyan o complementen.
- g) Condiciones del intercambio de flujos: El intercambio de flujos entre los establecimientos de crédito, las cajas de compensación familiar y el FRECH – Ley 1450 de 2011, se realizará de acuerdo con las condiciones previstas en el Capítulo 2.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, la presente resolución y las demás normas que los reglamenten, modifiquen, adicionen, sustituyan y complementen.
- h) Contenido de la información: El envío de toda la información por parte del establecimiento de crédito o de la caja de compensación familiar al Banco de la República, como administrador del FRECH, en los términos previstos en el literal c) del numeral 1 del artículo 2.1.3.1.10 del Decreto 1077 de 2015, se entenderá certificada por el representante legal de la entidad.

Artículo 2. Condiciones para realizar el intercambio de flujos de la cobertura.

1. **Inicio.** La cobertura iniciará, a partir del desembolso del crédito o del inicio del contrato de leasing habitacional con derecho a la cobertura.
2. **Fechas de liquidación.** La fecha de liquidación de la cobertura corresponderá a la fecha de corte que tenga cada crédito o contrato de leasing habitacional. En ese sentido, el saldo de capital vigente no vencido aplicable, para efectos del cálculo de los intereses y las coberturas correspondientes, será el de la fecha de la anterior liquidación.
3. **Intercambio de flujos.** Dentro del proceso de intercambio de flujos entre el establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar, según sea el caso, y el FRECH -- Ley 1450 de 2011, el establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar se compromete, según corresponda, a informar y certificar la tasa pactada en el crédito de vivienda o en el contrato de leasing habitacional, así como a calcular y

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito y a las cajas de compensación familiar los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasa de interés, se precisa el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés en desarrollo de lo previsto en el Capítulo 2.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

certificar mensualmente, a través del representante legal, los valores correspondientes a:

- a) El monto en pesos resultante de aplicar el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito o en el contrato de leasing habitacional al saldo de capital vigente no vencido al momento de la liquidación anterior de la cobertura, y
- b) El monto en pesos resultante de aplicar el equivalente mensual de la tasa de la cobertura (5% o 4%, según sea el caso) al saldo de capital vigente no vencido al momento de la liquidación anterior a la cobertura. En ningún caso este monto podrá ser superior al monto en pesos contemplado en el literal a) de este numeral.

En todo caso, el monto a reconocer y entregar por parte del establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar al FRECH – Ley 1450 de 2011 debe ser igual a la diferencia entre el literal a) y el literal b) del presente numeral, conforme al monto certificado por el mismo establecimiento de crédito o caja de compensación familiar. Este monto deberá ser positivo o cero en el caso en que la tasa de interés pactada sea menor o igual a la tasa de la cobertura.

Así mismo, el FRECH – Ley 1450 de 2011 se compromete a reconocer y entregar al establecimiento de crédito o a la caja de compensación familiar el monto en pesos, resultante de aplicar el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito o en el contrato de leasing habitacional al saldo de capital vigente no vencido al momento de la liquidación anterior de la cobertura, conforme al monto certificado por el mismo establecimiento de crédito o caja de compensación familiar para el literal a) del presente numeral.

Para efectos del cálculo de los flujos que intervienen en la permuta financiera de tasa de interés y de los montos a certificar se aplicará lo siguiente:

3.1. Liquidación para meses completos.

Para efectos del cálculo de los montos a certificar y entregar por parte del establecimiento de crédito y de la caja de compensación familiar se tendrá en cuenta la siguiente fórmula para los créditos o los contratos de leasing habitacional denominados en Unidades de Valor Real (UVR):

Cuando $i_{UVR} > Cob_i$; entonces

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito y a las cajas de compensación familiar los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasa de interés, se precisa el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés en desarrollo de lo previsto en el Capítulo 2.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

$$\text{Monto}_{ECredito} = \text{Interes}_t - \text{Cobertura}_t$$

$$\text{Interes}_t = \text{SUVR}_{t-1} * ((1 + i_{UVR})^{1/12} - 1) * \text{UVR}_t$$

$$\text{Cobertura}_t = \text{SUVR}_{t-1} * ((1 + \text{Cob}_i)^{1/12} - 1) * \text{UVR}_t$$

En caso contrario,

$$\text{Cobertura}_t = \text{Interes}_t$$

Donde,

$\text{Monto}_{ECredito}$: Monto en pesos a reconocer y entregar por los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar.

Interes_t : Monto en pesos correspondiente al interés liquidado sobre el saldo de capital vigente no vencido en la fecha anterior de liquidación de la cobertura.

Cobertura_t : Monto en pesos correspondiente a la cobertura liquidada sobre el saldo de capital vigente no vencido en la fecha anterior de liquidación de la cobertura.

SUVR_{t-1} : Saldo en UVR de capital vigente no vencido en la fecha anterior de liquidación de la cobertura.

i_{UVR} : Tasa efectiva anual pactada sobre UVR.

$((1 + i_{UVR})^{1/12} - 1)$: Tasa efectiva mensual equivalente sobre UVR.

Cob_i : Porcentaje de cobertura aplicable al rango i de valor de la vivienda. Este porcentaje puede ser 5% o 4%, según sea el caso.

UVR_t : Valor de la UVR en la fecha de liquidación de la cobertura.

De forma análoga, para calcular el monto a certificar, reconocer y entregar por parte del establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar para los créditos o los contratos de leasing habitacional denominados en pesos, las ecuaciones aplicables son las siguientes:

Cuando $i_{pesos} > \text{Cob}_i$; entonces

$$\text{Monto}_{ECredito} = \text{Interes}_t - \text{Cobertura}_t$$

$$\text{Interes}_t = S_{t-1} * ((1 + i_{pesos})^{1/12} - 1)$$

$$\text{Cobertura}_t = S_{t-1} * ((1 + \text{Cob}_i)^{1/12} - 1)$$

2

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito y a las cajas de compensación familiar los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasa de interés, se precisa el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés en desarrollo de lo previsto en el Capítulo 2.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

En caso contrario,
 $Cobertura_t = Interes_t$

Donde,
 S_{t-1} : Saldo en pesos de capital vigente no vencido al final de la fecha anterior de liquidación de la cobertura.

i_{pesos} : Tasa efectiva anual pactada.

$((1 + i_{pesos})^{1/12} - 1)$: Tasa efectiva mensual equivalente.

En el caso de presentarse prepagos, abonos o pago de cánones extraordinarios, el cálculo de los intereses y la cobertura deberán tener en cuenta el saldo de capital vigente no vencido para cada etapa (antes y después del abono) y la tasa efectiva ajustada al período de tiempo para el que ese saldo de capital es aplicable, de conformidad con las instrucciones que imparta la Superintendencia Financiera de Colombia para los establecimientos de crédito o la Superintendencia del Subsidio Familiar de Vivienda para las cajas de compensación familiar.

Adicionalmente, el monto a entregar por parte del FRECH – Ley 1450 de 2011 en desarrollo del esquema de cobertura corresponderá a:

$Monto_{FRECH} = Interes_t$

Donde,
 $Interes_t$ se calcula usando la ecuación correspondiente según la unidad en que se encuentre denominado el respectivo crédito o contrato de leasing habitacional (UVR o pesos).

$Monto_{FRECH}$ = Monto en pesos a reconocer y entregar por el FRECH – Ley 1450 de 2011.

3.2. Cuando el período de liquidación de la cobertura no corresponda a meses completos.

Cuando el período de liquidación de la cobertura corresponda a períodos distintos a meses completos, en razón a que se presenta por ejemplo un cambio en la fecha de corte de facturación del crédito o del contrato de leasing habitacional, o esta no se establezca al término del mes siguiente del desembolso del crédito o del inicio del contrato de leasing habitacional, o la cesión de la obligación o la fecha de

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito y a las cajas de compensación familiar los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasa de interés, se precisa el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés en desarrollo de lo previsto en el Capítulo 2.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

terminación de la vigencia de la cobertura no ocurra en la fecha de corte de facturación del crédito o del contrato de leasing habitacional, la fórmula aplicable para los créditos o los contratos de leasing habitacional denominados en UVR será la siguiente:

Cuando $i_{UVR} > Cob_t$; entonces

Monto_{ECredito} = Interes_t - Cobertura_t

Monto_{FRECH} = Interes_t

*Interes_t = $SUVR_{t-1} * ((1 + i_{UVR})^{1/12} - 1) * (n/30) * UVR_t$*

*Cobertura_t = $SUVR_{t-1} * ((1 + Cob_t)^{1/12} - 1) * (n/30) * UVR_t$*

En caso contrario,

Cobertura_t = Interes_t

Donde,

Monto_{ECredito}: Monto en pesos a reconocer y entregar por los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar.

Monto_{FRECH}: Monto en pesos a reconocer y entregar por el FRECH – Ley 1450 de 2011.

Interes_t: Monto en pesos correspondiente al interés liquidado sobre el saldo de capital vigente no vencido al inicio del período que se está liquidando.

Cobertura_t: Monto en pesos correspondiente a la cobertura liquidada sobre el saldo de capital vigente no vencido al inicio del período que se está liquidando.

SUVR_{t-1}: Saldo en UVR de capital vigente no vencido al inicio del período que se está liquidando.

i_{UVR}: Tasa remuneratoria efectiva anual pactada.

$((1 + i_{UVR})^{1/12} - 1)$: Tasa efectiva mensual equivalente a la tasa remuneratoria efectiva anual *i_{UVR}*.

n: Duración del período de liquidación de la cobertura, y corresponderá al número de días calendario entre el día siguiente a la fecha de la anterior liquidación de la cobertura y la fecha en que corresponda realizar la nueva liquidación de esta. Para el caso del primer período de liquidación los días calendario se contarán a partir del día siguiente

"Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito y a las cajas de compensación familiar los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasa de interés, se precisa el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés en desarrollo de lo previsto en el Capítulo 2.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones"

al desembolso del crédito o del inicio del contrato de leasing habitacional. En el evento en que la fecha de terminación de la vigencia de la cobertura o de la cesión de la misma se presente en fecha distinta a la de corte de facturación del crédito o del contrato de leasing habitacional, la fecha de liquidación de la cobertura corresponderá a la fecha de terminación de la cobertura o de la cesión de la misma.

Cob_i : Porcentaje de cobertura aplicable al rango i de valor de la vivienda. Este porcentaje puede ser 5% o 4%, según sea el caso.
 UVR_t : Valor de la UVR en la fecha de liquidación de la cobertura.

De forma análoga, para los créditos o contratos de leasing habitacional denominados en pesos, las fórmulas a aplicar son las siguientes:

Cuando $i_{pesos} > Cob_i$; entonces

$$Monto_{ECredito} = MAX(Interes_t - Cobertura_t, 0)$$

$$Monto_{PRECH} = Interes_t$$

$$Interes_t = S_{t-1} * ((1 + i_{pesos})^{1/12} - 1) * (n/30)$$

$$Cobertura_t = S_{t-1} * ((1 + Cob_i)^{1/12} - 1) * (n/30)$$

En caso contrario

$$Cobertura_t = Interes_t$$

Donde,

S_{t-1} : Saldo en pesos de capital vigente no vencido al inicio del período que se está liquidando.

i_{pesos} : Tasa efectiva anual pactada.

$((1 + i_{pesos})^{1/12} - 1)$: Tasa efectiva mensual equivalente.

- 3.3. Cuando en el período de liquidación se presenten modificaciones en el saldo del crédito o del contrato de leasing habitacional.** Cuando dentro del período de liquidación se presenten eventos que modifiquen el saldo del crédito o del contrato del leasing habitacional, como la realización de prepagos parciales, el período de liquidación se dividirá en subperíodos de forma que el cálculo del $Interes_t$ y de la $Cobertura_t$ para dicho período de liquidación tengan en cuenta el saldo de capital vigente no vencido para cada etapa y la tasa efectiva ajustada al período de tiempo para el cual el correspondiente saldo de capital es aplicable.

"Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito y a las cajas de compensación familiar los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasa de interés, se precisa el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés en desarrollo de lo previsto en el Capítulo 2.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones"

En este sentido, para los créditos denominados en UVR, las fórmulas a aplicar son las siguientes:

Cuando $i_{UVR} > Cob_i$; entonces

$$Monto_{ECredito} = Interes_t - Cobertura_t$$

$$Monto_{FRECH} = Interes_t$$

$$Interes_t = \sum_{j=1}^{j+1} Interes_{t,j}$$

$$Interes_{t,j} = SUVR_{t-1,j-1} * ((1 + i_{UVR})^{1/12} - 1) * (n_j / 30) * UVR_{t,j}$$

$$Cobertura_t = \sum_{j=1}^{j+1} Cobertura_{t,j}$$

$$Cobertura_{t,j} = SUVR_{t-1,j-1} * ((1 + Cob_i)^{1/12} - 1) * (n_j / 30) * UVR_{t,j}$$

En caso contrario,

$$Cobertura_t = Interes_t$$

Donde,

$Monto_{ECredito}$: Monto en pesos a reconocer y entregar por los establecimientos de crédito o las cajas de compensación familiar.

$Monto_{FRECH}$ = Monto en pesos a reconocer y entregar por el FRECH - Ley 1450 de 2011.

$Interes_{t,j}$ Monto en pesos correspondiente al interés liquidado sobre el saldo de capital vigente no vencido aplicable luego de hacer efectivo el abono o canon extraordinario j . En particular, $Interes_{t,1}$ corresponde al interés liquidado entre la fecha anterior de liquidación de la cobertura y la fecha del primer abono o canon extraordinario; e, $Interes_{t,j+1}$ corresponde al interés liquidado entre la fecha del último abono o canon extraordinario y la fecha de liquidación de la cobertura.

$Cobertura_t$: Monto en pesos correspondiente a la cobertura liquidada sobre el saldo de capital vigente no vencido aplicable luego de hacer efectivo el abono o canon extraordinario j . En particular, $Cobertura_{t,1}$ corresponde a la cobertura liquidada entre la fecha anterior de liquidación de la misma y la fecha del primer abono o canon extraordinario; y, $Cobertura_{t,j+1}$ corresponde a la cobertura liquidada entre la fecha del último abono o canon extraordinario y la fecha de liquidación de la cobertura.

"Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito y a las cajas de compensación familiar los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasa de interés, se precisa el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés en desarrollo de lo previsto en el Capítulo 2.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones"

$SUVR_{t-1,j-1}$: Saldo en UVR de capital vigente no vencido aplicable luego de hacer efectivo el abono o canon extraordinario $j-1$. $SUVR_{t-1,0}$ corresponde al saldo en UVR de capital vigente no vencido al final de la fecha anterior de liquidación de la cobertura.

i_{uvr} : Tasa efectiva anual pactada.

$((1+i_{uvr})^{1/12}-1)$: Tasa efectiva mensual equivalente a la tasa remuneratoria efectiva anual pactada, i_{uvr} .

$j=1,\dots,J$: Es el índice del pago o canon extraordinario recibido durante el período que está siendo liquidado.

n_j : Duración del subperíodo j , y corresponderá al número de días calendario entre el día inmediatamente siguiente a la fecha del pago o canon extraordinario $j-1$ y la fecha del pago o canon extraordinario j . En este sentido, n_j , es el número de días calendario entre el día siguiente a la fecha anterior de liquidación de la cobertura y la fecha del primer pago o canon extraordinario; y n_{j+1} es el número de días calendario entre el día siguiente a la fecha del último abono o canon extraordinario y la fecha de liquidación de la cobertura. Por consiguiente, la sumatoria de los n_j es equivalente a la duración del período de liquidación de la cobertura.

Cob_i : Porcentaje de cobertura aplicable al rango i de valor de la vivienda. Este porcentaje puede ser 5% o 4%, según sea el caso.

$UVR_{t,j}$: Valor de la UVR en la fecha del abono o canon extraordinario j del período. En particular, $UVR_{t,j+1}$ es el valor de la UVR en la fecha de liquidación de la cobertura.

De forma análoga, para los créditos o contratos de leasing habitacional denominados en pesos, las fórmulas a aplicar son las siguientes:

Cuando $i_{pesos} > Cob_i$; entonces

$Monto_{i,credito} = Interes_t - Cobertura_t$

$Monto_{i,RECH} = Interes_t$

$Interes_t = \sum_{j=1}^{J+1} Interes_{t,j}$

$Interes_{t,j} = S_{t-1,j-1} * ((1+i_{pesos})^{1/12} - 1) * (n_j / 30)$

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito y a las cajas de compensación familiar los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasa de interés, se precisa el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés en desarrollo de lo previsto en el Capítulo 2.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

$$Cobertura_t = \sum_{j=1}^{j+1} Cobertura_{t,j}$$

$$Cobertura_{t,j} = S_{t-1,j-1} * ((1 + Cob_j)^{1/12} - 1) * (n_j / 30)$$

En caso contrario,
 $Cobertura_t = Interes_t$

Donde,

$S_{t-1,j-1}$: Saldo de capital vigente no vencido aplicable luego de hacer efectivo el abono o canon extraordinario j . $S_{t-1,0}$ corresponde al saldo de capital vigente no vencido al final de la fecha anterior de liquidación de la cobertura.

i_{pesos} : Tasa efectiva anual pactada.

$((1 + i_{pesos})^{1/12} - 1)$: Tasa efectiva mensual equivalente a la tasa efectiva anual pactada, i_{pesos} .

En todo caso, la tasa efectiva anual pactada utilizada para el cálculo de las fórmulas de que tratan los Subnumerales 3.1, 3.2 y 3.3, corresponderá a aquella que se encuentre vigente al inicio del período de liquidación de la cobertura. En consecuencia, si el establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar cobra al deudor o al locatario una tasa de interés diferente a la pactada, la tasa de interés efectivamente cobrada será la utilizada para el cálculo del intercambio de flujos derivado de la cobertura. En ningún caso la cobertura resultante podrá ser superior a la tasa pactada del crédito o del contrato de leasing habitacional, o a la efectivamente cobrada a los deudores o locatarios, según sea el caso.

En caso de pago parcial de los créditos o de los contratos de leasing habitacional o de abonos extraordinarios, el establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar aplicará la suma correspondiente de acuerdo con la opción señalada por el titular del crédito o del contrato de leasing habitacional, debiendo siempre calcular la cobertura sobre el saldo de capital no vencido de los créditos o de los contratos de leasing habitacional objeto de la cobertura.

Para los contratos de leasing habitacional, tanto el interés como la cobertura se calcularán con referencia al saldo insoluto no vencido de la obligación a la fecha de la anterior liquidación de la cobertura.

Q

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito y a las cajas de compensación familiar los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasa de interés, se precisa el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés en desarrollo de lo previsto en el Capítulo 2.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

4. **Pago de la cobertura.** El pago producto de la permuta financiera por parte del FRECH - Ley 1450 de 2011 a los establecimientos de crédito o a las cajas de compensación familiar se realizará por el monto neto de las obligaciones generadas mes a mes, derivadas del intercambio de flujos.
5. **Cobro y aplicación de intereses de mora.** En caso de retraso o mora en el crédito o de las obligaciones pecuniarias del contrato de leasing habitacional, el establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar, según sea el caso, calculará y cobrará los intereses de mora correspondientes sobre el capital vencido, sin que ello afecte la continuidad en su aporte ni el cálculo de la cobertura, la cual se liquidará sobre la misma base que se utiliza para el cálculo de los intereses pactados en el crédito o en el contrato de leasing habitacional. No obstante lo anterior, en ningún caso, los intereses moratorios podrán ser cubiertos con cargo a los recursos de la cobertura, así como ningún otro costo derivado del otorgamiento o administración del crédito o del contrato de leasing habitacional, según corresponda.
6. **Vigencia de la cobertura.** La cobertura solo será aplicable durante los primeros siete (7) años de vigencia contados a partir del desembolso del crédito o de la fecha de inicio del contrato de leasing habitacional, o hasta el momento en que se presente alguno de los eventos de terminación anticipada de la cobertura.

Artículo 3. Registro de créditos y contratos de leasing habitacional. Dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar presentarán al Banco de la República, como administrador del FRECH, para su registro en el FRECH - Ley 1450 de 2011, una relación de los créditos desembolsados y de los contratos de leasing habitacional iniciados, en el mes inmediatamente anterior, con derecho a la cobertura que hayan sido previamente registrados en TransUnion (antes Central de Información Financiera -CIFIN). Si transcurridos tres (3) meses, contados a partir del vencimiento de la fecha establecida en este artículo, el establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar no presenta la relación para su respectivo registro en el FRECH - Ley 1450 de 2011, perderá el derecho a realizar el registro de los créditos y de los contratos de leasing habitacional y a presentar las cuentas de cobro de que trata el artículo siguiente de esta resolución. Lo anterior no afectará el beneficio de cobertura que pueda tener el deudor o locatario.

"Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito y a las cajas de compensación familiar los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasa de interés, se precisa el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés en desarrollo de lo previsto en el Capítulo 2.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones"

La relación de los créditos y los contratos de leasing habitacional que se presenten para su registro en el FRECH – Ley 1450 de 2011 deberá ir suscrita por el representante legal del establecimiento de crédito o de la caja de compensación familiar.

En todo caso, la cobertura se registrará en el FRECH – Ley 1450 de 2011, atendiendo el cumplimiento de los siguientes requisitos: a) desembolso efectivo del crédito o del inicio del contrato de leasing habitacional y b) fecha de recibo en el Banco de la República de la relación de los créditos y los contratos de leasing habitacional con derecho a la cobertura presentada por el establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar, respetándose estrictamente el orden de llegada.

Artículo 4. Cuentas de cobro y pago de la permuta. Sin perjuicio de que las coberturas sean liquidadas en fechas distintas, los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar presentarán dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes al Banco de la República, como administrador del FRECH, las cuentas de cobro correspondientes a los créditos y contratos de leasing habitacional registrados con cobertura en el FRECH – Ley 1450 de 2011, por el monto neto del intercambio de flujos calculado para los créditos y los contratos de leasing habitacional objeto de cobertura, liquidados durante el mes anterior.

La cuenta de cobro deberá ir suscrita por el representante legal del establecimiento de crédito o de la caja de compensación familiar.

El Banco de la República, por su parte, efectuará el pago correspondiente a las cuentas de cobro antes señaladas, dentro de los catorce (14) días hábiles siguientes al vencimiento del término previsto para la presentación de las cuentas de cobro.

En el evento en que el establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar presente las cuentas de cobro en un plazo distinto al establecido en el presente artículo, no se efectuará ningún reconocimiento adicional sobre los valores liquidados por concepto de la cobertura. En todo caso, el establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar perderá el derecho a presentar la cuenta de cobro correspondiente cuando transcurran tres (3) meses, contados a partir del vencimiento de la fecha establecida en este numeral. Lo anterior no afectará el beneficio reconocido a los deudores o locatarios.

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito y a las cajas de compensación familiar los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasa de interés, se precisa el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés en desarrollo de lo previsto en el Capítulo 2.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

Artículo 5. Terminación anticipada. La cobertura 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, sin embargo, terminará en forma anticipada ante la ocurrencia de alguno de los siguientes eventos:

- a) Pago anticipado del crédito o hacer uso de la opción de compra en los contratos de leasing habitacional: El pago anticipado del crédito o el ejercicio de la opción de compra tratándose de contratos de leasing habitacional, antes del vencimiento del plazo establecido como vigencia de la cobertura, dará lugar a su terminación automática desde la fecha en que se realice el pago o se ejerza la opción de compra.
- b) Mora de los deudores o locatarios: La mora en el pago de tres (3) cuotas consecutivas, correspondientes a las cuotas del crédito o a los cánones acordados en el contrato de leasing habitacional objeto de la cobertura, ocasionará la terminación automática de la misma, a partir del día hábil siguiente al vencimiento de la tercera cuota o canon incumplida sin necesidad de aviso o requerimiento alguno. En este caso, el titular del crédito o del contrato de leasing habitacional perderá el derecho a la cobertura respecto del saldo de la obligación correspondiente, y de ninguna manera, podrá exigir su restitución, o acceder a una nueva, mediante la vinculación con otro crédito o contrato de leasing habitacional.
- c) Petición de los deudores o locatarios: Los deudores titulares de créditos o locatarios de contratos de leasing habitacional objeto de cobertura podrán darla por terminada en cualquier tiempo durante su vigencia, previa notificación escrita al establecimiento de crédito respectivo o a la caja de compensación familiar. La terminación de la cobertura se hará efectiva a partir del día en el que el establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar reciba la notificación escrita, aunque se informe al Banco de la República en el siguiente período de corte. En este caso el titular del crédito o del contrato de leasing habitacional perderá el derecho a la cobertura respecto del saldo de la obligación, y de ninguna manera, podrá exigir su restitución, o acceder a una nueva, mediante la vinculación con otro crédito o contrato de leasing habitacional.
- d) Por cesión del crédito por parte del deudor: La cesión del crédito objeto de cobertura, generará la terminación automática de la misma, sin penalidad alguna, a partir de la fecha en que se produzca dicha cesión.

"Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito y a las cajas de compensación familiar los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasa de interés, se precisa el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés en desarrollo de lo previsto en el Capítulo 2.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones"

- e) Por cesión del contrato de leasing habitacional por parte del locatario: La cesión del contrato de leasing habitacional, generará la terminación automática de la misma, sin penalidad alguna, a partir de la fecha en que se produzca dicha cesión.
- f) Por reestructuración del crédito o del contrato de leasing habitacional: La reestructuración del crédito o del contrato de leasing habitacional que al momento de la reestructuración implique el incremento de los montos o saldos de las obligaciones o ampliación del plazo de los créditos o de los contratos de leasing habitacional, dará lugar a la terminación de la cobertura a partir de la fecha en que se efectúe la reestructuración.
- g) Por aceleración del plazo: La cobertura finalizará por la aplicación de las causales definidas en el pagaré y/o en el contrato de leasing habitacional para la aceleración del plazo, a partir de la fecha en que el establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar establezca dicha aceleración de plazo.
- h) Cuando el Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA, mediante el procedimiento que defina para el efecto, detecte inconsistencias en los datos suministrados por parte de los deudores o locatarios en la solicitud de la cobertura y/o en los documentos que la acompañan, o en las condiciones para su acceso, con posterioridad a su otorgamiento, corresponde a FONVIVIENDA mediante acto administrativo ordenar la restitución de las sumas de dinero que fueron reconocidas por concepto de la cobertura al deudor o locatario de leasing habitacional sin tener derecho a ello. Dicho acto administrativo será objeto de los recursos de ley.

Una vez ejecutoriado el mencionado acto administrativo, FONVIVIENDA deberá comunicar al correspondiente establecimiento de crédito o caja de compensación familiar sobre la decisión adoptada, para que registre la terminación anticipada de la cobertura. Igualmente, FONVIVIENDA deberá trasladar al funcionario ejecutor del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el respectivo acto administrativo para que inicie el proceso de cobro coactivo.

FONVIVIENDA definirá en su oportunidad la metodología de cálculo para determinar el valor de las sumas a restituir por parte de los deudores o locatarios a FONVIVIENDA y de este a la Dirección General de Crédito Público y Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito y a las cajas de compensación familiar los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasa de interés, se precisa el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés en desarrollo de lo previsto en el Capítulo 2.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

Parágrafo. La ocurrencia de cualquiera de los eventos antes señalados obliga al establecimiento de crédito o a la caja de compensación familiar a certificar ante el Banco de la República, la fecha exacta en la que se produjo la terminación anticipada de la cobertura.

Artículo 6. Venta, cesión y titularización de cartera objeto de cobertura. Para los efectos de lo dispuesto en el parágrafo del artículo 2.1.3.1.5 del Decreto 1077 de 2015, la totalidad de los derechos y obligaciones a cargo de los establecimientos de crédito derivados de los contratos marco de permuta financiera de tasa de interés, se entenderán radicados en los establecimientos de crédito que adquieran los créditos o contratos de leasing habitacional, a partir de la fecha en que se perfeccione su cesión, venta o enajenación a cualquier título.

En caso de que tales créditos o contratos de leasing habitacional se vinculen a procesos de titularización, los derechos y obligaciones a que se hace referencia en este artículo, serán ejercidos por el cesionario, entendido como sociedades titularizadoras, sociedades fiduciarias o por las entidades legalmente facultadas para titularizar cartera, directamente o por conducto del administrador de los créditos hipotecarios o de los contratos de leasing habitacional designado por tales entidades para el proceso de titularización correspondiente.

Para efectos del registro de las cesiones de créditos y de contratos de leasing habitacional con cobertura registrados en el FRECH – Ley 1450 de 2011, el establecimiento de crédito cedente de la obligación como el cesionario de ésta, o el que ejerza sus derechos, deberán informar de esta situación al Banco de la República, como administrador del FRECH. El Banco de la República podrá definir las condiciones adicionales en virtud de las cuales el cesionario deba cumplir con las obligaciones propias del establecimiento de crédito originador de la cartera o contrato de leasing.

Artículo 7. Restituciones. Las sumas provenientes de las restituciones previstas en el artículo 2.1.3.1.8 del Decreto 1077 de 2015, que deban realizar los establecimientos de crédito o las cajas de compensación familiar al FRECH – Ley 1450 de 2011 con ocasión de los eventos que allí se mencionan, serán trasladadas por los establecimientos de crédito o las cajas de compensación familiar a FONVIVIENDA y de este a la Dirección General de Crédito Público y Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Para realizar las restituciones se deberá tener en cuenta:

"Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito y a las cajas de compensación familiar los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasa de interés, se precisa el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés en desarrollo de lo previsto en el Capítulo 2.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones"

- 1. Cálculo de las restituciones:** FONVIVIENDA definirá en su oportunidad la metodología de cálculo para determinar el valor de las sumas a restituir por parte de los establecimientos de crédito o las cajas de compensación familiar a FONVIVIENDA y de estos o estas, según corresponda a la Dirección General de Crédito Público y Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.
- 2. Procedimiento:** El establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar remitirá una comunicación al Banco de la República, certificada por el representante legal de la entidad, informando: a) el monto total de los recursos objeto de restitución y el monto de los recursos entregados por el FRECH - Ley 1450 de 2011 al establecimiento de crédito o a la caja de compensación familiar por la liquidación de la cobertura, adjuntando el soporte del cálculo realizado para determinar el monto total de los recursos objeto de restitución y; b) la identificación completa del deudor o del locatario beneficiario de la cobertura (tipo de identificación, número de identificación y nombre completo y el número del crédito o del contrato de leasing habitacional), y el evento que dio origen a la restitución de los recursos, con una breve explicación del mismo.

El Banco de la República revisará la información remitida frente a la registrada en el FRECH - Ley 1450 de 2011 y si la encuentra satisfactoria dará su conformidad al establecimiento de crédito o a la caja de compensación familiar, con copia a FONVIVIENDA en la forma que este señale. Si la validación no es satisfactoria, el Banco de la República se abstendrá de dar la conformidad e informará por escrito de este hecho al establecimiento de crédito o a la caja de compensación familiar, con copia a FONVIVIENDA, indicando las inconsistencias encontradas. En este evento el establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar deberá remitir una nueva comunicación certificada al Banco de la República con las correcciones a que haya lugar.

CAPÍTULO II

DEFINICIÓN DE LAS COBERTURAS DISPONIBLES

Artículo 8. Definición de coberturas. El número de coberturas disponibles por cada segmento de vivienda se realizará conforme a la siguiente distribución:

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito y a las cajas de compensación familiar los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasa de interés, se precisa el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés en desarrollo de lo previsto en el Capítulo 2.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

1. Para los créditos desembolsados o contratos de leasing habitacional iniciados partir del 3 de julio de 2012 y hasta el 31 de diciembre de 2019 o hasta el agotamiento de las coberturas establecidas para este periodo:
 - a) Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito, sea de hasta setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLMV), se otorgará un total de 20.247 coberturas para los créditos y contratos de leasing habitacional que al cumplir con las condiciones exigidas se desembolsen o inicien en las fechas previstas en el numeral 2 del artículo 2.1.3.1.4 del Decreto 1077 de 2015, es decir desde el 3 de julio del 2012 y hasta el 31 de julio de 2014 o hasta el agotamiento de las coberturas establecidas para este periodo.
 - b) Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito, sea mayor a setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLMV) y hasta ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMLMV), se otorgará un total de 55.701 coberturas para los créditos y contratos de leasing habitacional que al cumplir con las condiciones exigidas se desembolsen o inicien en las fechas previstas en el numeral 2 del artículo 2.1.3.1.4 del Decreto 1077 de 2015, es decir desde el 3 de julio del 2012 y hasta el 31 de julio de 2014 o hasta el agotamiento de las coberturas establecidas para este periodo.
 - c) Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito, sea de hasta setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLMV), se otorgará un total de 26.514 coberturas para los créditos y contratos de leasing habitacional que al cumplir con las condiciones exigidas se desembolsen o inicien en las fechas previstas en el numeral 2A del artículo 2.1.3.1.4 del Decreto 1077 de 2015, es decir desde el 14 de agosto de 2014 y hasta el 31 de diciembre de 2019 o hasta el agotamiento de las coberturas establecidas para este periodo.
 - d) Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito, sea mayor a setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLMV) y hasta ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMLMV), se otorgará un total de 123.024 coberturas para los créditos y contratos de leasing habitacional que al cumplir con las condiciones exigidas se desembolsen o inicien en las fechas previstas en el numeral 2A del artículo 2.1.3.1.4 del Decreto 1077 de 2015, es

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito y a las cajas de compensación familiar los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasa de interés, se precisa el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés en desarrollo de lo previsto en el Capítulo 2.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

decir desde el 14 de agosto de 2014 y hasta el 31 de diciembre de 2019 o hasta el agotamiento de las coberturas establecidas para este periodo.

Las coberturas de los literales a) y b) se distribuirán según el año de desembolso del crédito o de inicio del contrato de leasing habitacional, hasta el número de coberturas establecidas para cada año, así:

Año de desembolso del crédito o inicio del contrato de leasing habitacional	No. de coberturas Valor Vivienda hasta 70 SMLMV	No. de coberturas Valor Vivienda mayor a 70 y hasta 135 SMLMV	Asignación por vigencia (Cifras en pesos)	Vigencias futuras (Cifras en pesos)	Total Recursos (Cifras en pesos)
2012	6.578	13.701	9.885.106.205	118.121.621.920	128.006.728.125
2013	10.200	28.000	23.811.295.658	275.261.452.485	299.072.748.143
2014	3.469	14.000	20.304.221.097	129.178.979.546	149.483.200.643
TOTAL	20.247	55.701	54.000.622.960	522.562.053.951	576.562.676.911

Fuente: DIVIS - Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

Las coberturas de los literales c) y d) se distribuirán según el año de desembolso del crédito o de inicio del contrato de leasing habitacional, hasta el número de coberturas establecidas para cada año, así:

Año de desembolso del crédito o inicio del contrato de leasing habitacional	No. de coberturas Valor Vivienda hasta 70 SMLMV	No. de coberturas Valor Vivienda mayor a 70 y hasta 135 SMLMV	Asignación por vigencia (Cifras en pesos)	Vigencias futuras (Cifras en pesos)	Total Recursos (Cifras en pesos)
2014	1.000	10.000	4.944.650.685	99.749.585.324	104.694.236.009
2015	6.500	23.600	23.876.295.277	244.171.255.128	268.047.550.405
2016	7.913	25.352	26.550.406.285	301.995.635.654,69	328.546.041.939,69
2017	3.585	24.225	21.637.599.764	301.376.967.378	323.014.567.142
2018	5.016	21.247	22.250.174.182	306.372.343.196	328.622.517.378
2019	2.500	18.600	18.203.419.456	295.889.477.423	314.092.896.879
TOTAL	26.514	123.024	117.462.545.649	1.549.555.264.104	1.667.017.809.752,69

Fuente: DIVIS - Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

2. Para los créditos desembolsados o contratos de leasing habitacional iniciados a partir del 1° de enero de 2020 y hasta el 31 de diciembre de 2022, o hasta el agotamiento de las coberturas establecidas para este periodo.

a) Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar, sea

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito y a las cajas de compensación familiar los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasa de interés, se precisa el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés en desarrollo de lo previsto en el Capítulo 2.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

de hasta setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLMV), se otorgará un total de 10.352 coberturas para los créditos y contratos de leasing habitacional que al cumplir con las condiciones exigidas se desembolsen o inicien en las fechas establecidas en el numeral 2 de este artículo, conforme a lo previsto en el numeral 2 del artículo 2.1.3.1.2 y el numeral 2A del artículo 2.2.3.1.4 del Decreto 1077 de 2015, es decir desde el 1° de enero de 2020 y hasta el 31 de diciembre de 2022 o hasta el agotamiento de las coberturas establecidas para este periodo.

- b) Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar, sea mayor a setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLMV) y hasta ciento treinta y cinco salarios mínimos legales vigentes (135 SMLMV), se otorgará un total de 49.648 coberturas para los créditos y contratos de leasing habitacional que al cumplir con las condiciones exigidas se desembolsen o inicien en las fechas establecidas en el numeral 2 de este artículo, conforme a lo previsto en el numeral 2 del artículo 2.1.3.1.2 y el numeral 2A del artículo 2.2.3.1.4 del Decreto 1077 de 2015, es decir desde el 1° de enero de 2020 y hasta el 31 de diciembre de 2022 o hasta el agotamiento de las coberturas establecidas para este periodo.

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 abril de 2020 y hasta el 31 de diciembre de 2022 o hasta el agotamiento del número de coberturas.

Las coberturas antes mencionadas se distribuirán según el año de desembolso del crédito o de inicio del contrato de leasing habitacional, hasta el número de coberturas establecidas para cada año, así:

Año de desembolso del crédito o inicio del contrato de leasing habitacional (*)	No. de coberturas Valor Vivienda hasta 70 SMLMV	No. de coberturas Valor Vivienda mayor a 70 y hasta 135 SMLMV	Vigencias futuras (Cifras en pesos)
2020	3.041	16.959	349.981.500.000
2021	3.444	16.556	354.195.000.000
2022	3.867	16.133	357.289.000.000
TOTAL	10.352	49.648	1.061.465.500.000

Fuente: Viceministerio de Vivienda - Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
 (*) A partir del 1 de abril de 2020, créditos desembolsos por las Cajas de Compensación Familiar.

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito y a las cajas de compensación familiar los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasa de interés, se precisa el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés en desarrollo de lo previsto en el Capítulo 2.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

En todo caso, de acuerdo con las condiciones del mercado en general y de las particulares, en las que los establecimientos de crédito o las cajas de compensación familiar otorguen los créditos o contratos de leasing habitacional objeto de la cobertura, el Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA podrá optar por modificar el número de coberturas elegibles.

El Banco de la República durante los seis (6) primeros días hábiles de cada mes, informará a los establecimientos de crédito, a las cajas de compensación familiar y al Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA, el número de coberturas registradas en el FRECH – Ley 1450 de 2011 y las disponibles para cada año de cada segmento.

Con fundamento en el documento CONPES 3725 de 2012, modificado por el CONPES 3869 de 2016 y el documento CONPES 3977 de 2019, que declaró de importancia estratégica el proyecto de inversión “*Implementación del Programa de Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación Nacional*”, previo cumplimiento de los respectivos trámites presupuestales y en concordancia con el Marco Fiscal de Mediano Plazo y el Marco de Gasto de Mediano Plazo, FONVIVIENDA solicitará autorización para comprometer vigencias futuras con el objeto de financiar el otorgamiento de coberturas en la respectiva anualidad.

Los recursos aportados por el Gobierno Nacional a efectos de otorgar la cobertura a la tasa de interés en los términos establecidos en el Capítulo 2.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015 y las normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan, y la presente resolución, se comprometerán presupuestalmente con la expedición de los actos administrativos de asignación de recursos del FRECH en los que se indicará el monto de la cobertura a otorgar en la vigencia y en el segmento de vivienda respectivo, expedidos con fundamento en la autorización para comprometer vigencias futuras antes mencionado, y se ejecutarán con su giro a dicho fondo.

CAPÍTULO III

SOLICITUD Y VERIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARA EL ACCESO A LA COBERTURA

Artículo 9. Deber de información. En desarrollo del principio de democratización del crédito, los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar que aprueben solicitudes de crédito para compra

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito y a las cajas de compensación familiar los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasa de interés, se precisa el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés en desarrollo de lo previsto en el Capítulo 2.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

de vivienda de interés social urbana nueva o los establecimientos de crédito que celebren contratos de leasing habitacional sobre vivienda de interés social urbana nueva, cuyos valores se ubiquen en los segmentos a que se refiere el artículo 2.1.3.1.2 del Decreto 1077 de 2015 y el artículo 8° de la presente resolución, deberán informar a los potenciales beneficiarios de dichas solicitudes, las condiciones de acceso, vigencia y terminación anticipada de la cobertura de tasa de interés a que se refiere el Capítulo 2.1.3.1 del mencionado decreto en concordancia con lo establecido en la presente resolución, así como las instrucciones que imparta la Superintendencia Financiera de Colombia y Superintendencia del Subsidio Familiar de Vivienda según se trate de los establecimientos de crédito o las cajas de compensación familiar, respetivamente.

En igualdad de condiciones, y en caso de que los potenciales deudores o locatarios se encuentren interesados en recibir dicha cobertura, deberán informar por escrito mediante manifestación expresa al establecimiento de crédito y a la caja de compensación familiar que conocen y aceptan las obligaciones y condiciones que implica la cobertura, así como las consecuencias del incumplimiento en el pago del crédito o de los cánones tratándose de contratos de leasing habitacional y en general, de todas las formas de pérdida y terminación de la cobertura.

Artículo 10. Solicitud de acceso a la cobertura de tasa para financiación de vivienda de interés social urbana nueva. Los potenciales deudores de crédito o locatarios de contratos de leasing habitacional interesados en obtener el beneficio de cobertura de tasa de que trata el Capítulo 2.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015 deberán presentar la correspondiente solicitud de acceso, ante el establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar.

El formato de solicitud deberá ser suscrito conjuntamente por todos los potenciales deudores del crédito o los locatarios tratándose de contratos de leasing habitacional, información que para todos los efectos se entenderá suministrada bajo la gravedad de juramento.

Dicha solicitud deberá contener como mínimo lo siguiente:

1. La información que permita establecer la identificación personal de los deudores o locatarios.
2. La información relacionada con los ingresos totales de los deudores o locatarios, los cuales no podrán ser superiores a ocho salarios mínimos legales mensuales vigentes (8 SMLMV). Tratándose de 2 o más

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito y a las cajas de compensación familiar los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasa de interés, se precisa el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés en desarrollo de lo previsto en el Capítulo 2.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

deudores o locatarios, este requisito debe cumplirse en forma conjunta.

3. Declaración expresa de los deudores del crédito o de los locatarios del leasing habitacional, en la que manifiesten: i) Que no perciben ingresos superiores a ocho salarios mínimos legales mensuales vigentes (8 SMLMV); ii) Que no son propietarios de vivienda en el territorio nacional y iii) Que cumplen las condiciones para ser beneficiarios de la cobertura de que trata el Capítulo 2.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, la presente resolución y las demás normas que los reglamenten, modifiquen, adicionen, sustituyan y complementen. Esta declaración se entenderá rendida bajo la gravedad de juramento.
4. La aceptación por parte de los deudores o locatarios, para que el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA revise en cualquier momento la consistencia y/o veracidad de la información suministrada por él o los solicitantes.
5. El compromiso de restituir los recursos desembolsados si FONVIVIENDA llegare a detectar inconsistencias en los datos suministrados en la solicitud de acceso a la cobertura y/o en los documentos que la acompañan o en las condiciones para el acceso a la cobertura.
6. La manifestación expresa de que conoce y acepta 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 para los créditos y contratos de leasing habitacional al momento del desembolso del crédito o del inicio del contrato de leasing.

La solicitud de acceso a la cobertura de tasa deberá presentarse por escrito con anterioridad al desembolso del crédito o de la suscripción del contrato de leasing habitacional, según corresponda, so pena de no ser sujetos de la misma.

Artículo 11. Verificación de las condiciones para el acceso a la cobertura. El cumplimiento de las condiciones para el acceso a la cobertura previstas en los numerales 1 y 2 del artículo 2.1.3.1.3 del Decreto 1077 de 2015, se acreditará con la declaración rendida por los potenciales beneficiarios en el formato de solicitud de acceso a la cobertura que presenten ante el establecimiento de crédito o la caja de

l

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito y a las cajas de compensación familiar los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasa de interés, se precisa el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés en desarrollo de lo previsto en el Capítulo 2.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

compensación familiar en donde se tramite el correspondiente crédito o contrato de leasing habitacional.

Los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar verificarán el cumplimiento de la condición prevista en el numeral 2 del artículo 2.1.3.1.3 del Decreto 1077 de 2015, con posterioridad a la radicación de la solicitud de acceso a la cobertura por parte del interesado y con anterioridad al desembolso del crédito o a la suscripción del contrato de leasing habitacional, según sea el caso, consultando la base de datos suministrada por FONVIVIENDA y surtiendo el procedimiento al que se refiere el artículo 15 de la presente resolución, cuando sea el caso.

Así mismo, la verificación de lo dispuesto en los ordinales i) e ii) del artículo 2.1.3.1.11 del Decreto 1077 de 2015, se realizará por parte de los establecimientos de crédito o de la caja de compensación familiar, mediante consulta a TransUnion (antes Central de Información Financiera – CIFIN).

En los términos a que se refiere el artículo 2.1.3.1.11 del Decreto 1077 de 2015, corresponderá a los establecimientos de crédito y a las cajas de compensación familiar determinar al momento del inicio del contrato de leasing o del desembolso del crédito si tienen derecho a la cobertura y en este evento, deberá informarlo al Banco de la República para efectos de su registro y pago de la cobertura y comunicar lo pertinente al(los) deudor(es) del crédito o al(los) locatario(s) del contrato de leasing habitacional.

Artículo 12. Solicitud para la creación de usuario por parte de FONVIVIENDA a favor de los establecimientos de crédito o de las cajas de compensación familiar. Para efectos de realizar la consulta en la base de datos proporcionadas por el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA, a que hace referencia el artículo anterior, el representante legal del establecimiento de crédito o de la caja de compensación familiar ubicado en domicilio principal, solicitará por escrito a dicha entidad, la creación del usuario para el acceso al “Módulo de Cruces”, la cual deberá contener como mínimo:

1. Nombre completo y número de cédula de representante legal del establecimiento de crédito o de la caja de compensación familiar.
2. NIT del establecimiento de crédito o de la caja de compensación familiar.

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito y a las cajas de compensación familiar los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasa de interés, se precisa el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés en desarrollo de lo previsto en el Capítulo 2.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

3. Dominio del correo electrónico institucional del establecimiento de crédito o de la caja de compensación familiar.
4. Manifestación expresa, que el acceso y resultado de la consulta al “Módulo de Cruces” será confidencial y para los fines exclusivos del artículo 123 de la Ley 1450 de 2011, y las normas que lo reglamenten, modifiquen o adicionen.

Artículo 13. Asignación usuario. Surtido el trámite de que trata el artículo anterior y verificado cada uno de los requisitos enunciados, FONVIVIENDA asignará por cada establecimiento de crédito y caja de compensación familiar un usuario genérico, y comunicará a cada entidad la fecha a partir de la cual se habilitará el acceso.

Artículo 14. Ingreso al Módulo de Cruces. El establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar ingresará los números de cédula al “Módulo de Cruces”, así mismo la cuenta de correo electrónico del dominio reportado por dicha entidad, al cual llegará el resultado de la consulta. El volumen de cédulas por cada consulta no podrá ser superior a doscientos (200).

Artículo 15. Reporte del Módulo de Cruces. El aplicativo enviará a la cuenta de correo electrónico especificada por el establecimiento de crédito o por la caja de compensación familiar, un archivo en formato PDF, el cual presentará una página individual por cada una de las cédulas consultadas. Este archivo contiene la siguiente información: i) La fecha de realización de la consulta, ii) Hora de la consulta y iii) Resultado de la consulta con los siguientes campos: a) Cédula del solicitante, b) Número de Matrícula Inmobiliaria y c) La fuente – Autoridad Catastral. El archivo contendrá el tipo de uso o destino económico, en los eventos en que haya sido reportado a FONVIVIENDA por la autoridad catastral correspondiente.

Igualmente, el aplicativo generará dos archivos adicionales, uno en Excel y el otro en PDF, con los resultados de todas las cédulas consultadas.

Cuando se presenten inconvenientes en la entrega de los correos, FONVIVIENDA informará si hay algún mecanismo alternativo para la entrega de los resultados.

Si en el “Módulo de Cruces”, el solicitante aparece registrado con propiedades, el establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar le informará el contenido del reporte, para que dentro de los diez días siguientes una vez sea informado de dicha situación, el solicitante

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito y a las cajas de compensación familiar los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasa de interés, se precisa el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés en desarrollo de lo previsto en el Capítulo 2.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

aporte al establecimiento de crédito o a la caja de compensación familiar los documentos que permitan demostrar que no es propietario del inmueble mencionado o que su uso o destinación no es para vivienda, con el fin de continuar con el trámite de la cobertura.

El solicitante podrá aportar al establecimiento de crédito o a la caja de compensación familiar, el certificado de tradición y libertad del inmueble que aparece en el “Modulo de Cruces” como de su propiedad, con el fin de probar que no está inscrito como propietario.

En caso que el solicitante sea propietario del inmueble reportado por el “Módulo de Cruces”, y el archivo al que hace referencia este artículo no reporte el uso o destino económico del mismo, podrá solicitar a la autoridad urbanística o a la entidad catastral correspondiente el certificado que especifique que el tipo de uso o destino del inmueble es diferente a vivienda, o una certificación o avalúo expedido por un perito inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, en el que conste el destino económico del inmueble, y aportarlo al establecimiento de crédito o a la caja de compensación familiar para desvirtuar el motivo del cruce.

CAPÍTULO IV

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 16. Prohibición de costos y recargos. La solicitud, acceso, ejecución, terminación y liquidación de la cobertura no generarán costos ni recargos para los deudores o locatarios, salvo los propios de la administración de la cartera hipotecaria.

Artículo 17. Facturación para el deudor o locatario. En las facturas o extractos remitidos a los deudores o locatarios para efectos del pago de la respectiva cuota o canon, los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar informarán de forma desagregada el valor de la cuota o canon con la tasa pactada, el valor de la cobertura y el valor real a pagar, con la advertencia de que en caso de mora en los términos establecidos en el numeral 2 del artículo 2.1.3.1.5 del Decreto 1077 de 2015, se terminará de forma anticipada el beneficio.

Artículo 18. Proyección de los créditos o contratos de leasing habitacional objeto de la cobertura. Los establecimientos de crédito y

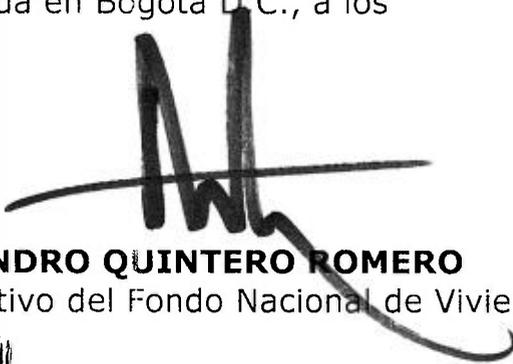
“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito y a las cajas de compensación familiar los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasa de interés, se precisa el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés en desarrollo de lo previsto en el Capítulo 2.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

las cajas de compensación familiar efectuarán una proyección anual de los valores que deben ser pagados mensualmente por los deudores o locatarios con los saldos de la obligación objeto de la cobertura, incluyendo el efecto de la cobertura.

Artículo 19. Vigencia. La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación y deroga i) la Resolución 0535 del 20 de junio de 2012 modificada por las resoluciones 0557 y 0698 de 2012, 0246, 0499 y 1007 de 2013, 0330 de 2014, 0995 de 2017, 2060 de 2018 y 1061 de 2019; ii) la Resolución 1429 del 15 de agosto de 2014 modificada por las resoluciones 0995 de 2017, 2060 de 2018 y 1061 de 2019; y iii) la Resolución 2295 del 30 de diciembre de 2014 modificada por las resoluciones 1223 y 2987 de 2015, 3675 de 2016, 0995 de 2017, 2060 de 2018, 0005 y 1061 de 2019.

PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C., a los



ALEJANDRO QUINTERO ROMERO

Director Ejecutivo del Fondo Nacional de Vivienda

Proyectó: Adriana Zambrano Rosero,
Revisó: Diana Saray Manquillo Astaiza



