



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

RESOLUCIÓN NÚMERO

(3041)

13 OCTUBRE 2021

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito, a las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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 del programa “Mi Casa Ya” y en desarrollo a lo previsto en la sección 2.1.1.4.2 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 en la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, y

CONSIDERANDO

Que mediante el Decreto 1581 de 2015, incorporado en la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015 se reglamentó el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011 en lo que respecta a la cobertura de tasa de interés que se otorgará a los potenciales deudores de crédito pertenecientes a los hogares beneficiarios del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - “Mi Casa Ya” de que trata la sección 2.1.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015 para facilitar la financiación de vivienda de interés social urbana nueva a través de créditos otorgados por los establecimientos de crédito para su compra.

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 Decreto 0951 del 19 de agosto de 2021 del MVCT, incorporado en el Decreto 1077 de 2015, reglamentó las condiciones para el ofrecimiento de coberturas de tasas de interés a los potenciales deudores de crédito que otorgan las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y las

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito, a las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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 del programa “Mi Casa Ya” y en desarrollo a lo previsto en la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

Cajas de Compensación para la adquisición de vivienda de interés social nueva en el programa de cobertura de tasa de interés FRECH - Mi Casa Ya.

Que de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.1.1.4.2.1 del Decreto 1077 de 2015, el Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA, debe señalar al Banco de la República, a los establecimientos de crédito, a las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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 2.1.1.4.2.10 del citado decreto, así como los demás aspectos derivados de su aplicación.

Que el artículo 2.1.1.4.2.2 del Decreto 1077 de 2015, señala que corresponde al Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA definir el número de coberturas disponibles para los créditos que serán objeto del beneficio y que en todo caso, podrá optar por modificar el número de coberturas.

Que de acuerdo con el numeral 2 del artículo 2.1.1.4.2.4 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 0951 del 19 de agosto de 2021, la cobertura aplicará a los créditos que se desembolsen o contratos que inicien a partir del 1 de junio de 2017 y hasta el agotamiento de las mismas o hasta las fechas que establezca el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA. Para el caso de los créditos que otorguen las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y las cajas de compensación familiar la cobertura aplicará a los créditos que se desembolsen a partir del primero (1º) de octubre de 2021 y hasta el agotamiento del número de coberturas o las fechas que establezca el Fondo Nacional de Vivienda-FONVIVIENDA.

Que el artículo 2.1.1.4.2.8 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 0951 de 2021, establece que las sumas provenientes de las restituciones de recursos de la cobertura a que se refiere el citado artículo por parte de los establecimientos de crédito, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y las cajas de compensación familiar serán consignadas directamente a la Dirección General de Crédito Público y Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público de acuerdo con las instrucciones que para el efecto imparta el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA.

Que mediante documento CONPES 3869 de 2016 es declarado de importancia estratégica el Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - “Mi Casa Ya” considerando i) el acceso de hogares con ingresos menores o iguales a dos salarios mínimos legales mensuales vigentes (2 SMLMV), ii) la incorporación del leasing habitacional como instrumento de financiación y iii) la ampliación del horizonte del programa hasta 2019.

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito, a las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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 del programa “Mi Casa Ya” y en desarrollo a lo previsto en la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

Que una de las recomendaciones del citado documento CONPES es expedir, por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, la reglamentación que permita desarrollar las consideraciones de ese documento. Con este propósito se expidió el Decreto 729 de 2017, mediante el cual se modificó, entre otros, la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015.

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” y el Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social – “Mi Casa Ya” para garantizar la continuidad de estos programas hasta el año 2025.

Que FONVIVIENDA y TransUnion (antes Central de Información Financiera – CIFIN) suscribieron un convenio que tiene por objeto la *“Entrega de información por parte de FONVIVIENDA a CIFIN S.A, referida a los beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda, otorgado por esa entidad y por las Cajas de Compensación, con el propósito de que CIFIN S.A desarrolle y administre un sistema de información para que las entidades financieras, facultadas para otorgar crédito hipotecario consulten si los interesados en acceder al Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social son potenciales beneficiarios del mismo”*.

Que de acuerdo con lo establecido en el convenio citado, TransUnion desarrolló y se encuentra administrando un sistema que para efectos de este documento se denominará “aplicativo”, mediante el cual los establecimientos de crédito, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y las cajas de compensación familiar verifican el cumplimiento de las condiciones de acceso a la cobertura a que se refiere el artículo 2.1.1.4.2.3 del Decreto 1077 de 2015.

Que, para el otorgamiento y pago de las coberturas de los créditos desembolsados y contratos de leasing habitacional iniciados en cada vigencia, FONVIVIENDA de conformidad con el artículo 2.1.1.4.2.7 del Decreto 1077 de 2015, debe efectuar los trámites de apropiación, ejecución, registro y desembolso presupuestales correspondientes.

Que por lo expuesto, y con la finalidad de lograr la efectividad del mecanismo de la cobertura de tasa de interés de que trata la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, se hace necesario actualizar la reglamentación vigente derogando la Resolución 0666 del 1 de junio de 2017, incluidas sus modificaciones, y en consecuencia expedir la presente resolución.

Que en mérito de lo expuesto,

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito, a las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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 del programa “Mi Casa Ya” y en desarrollo a lo previsto en la sección 2.1.1.4.2 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, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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 tasas de interés para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de conformidad con lo previsto en la sección 2.1.1.4.2 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 entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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 para la compra de vivienda urbana nueva y locatarios de contratos de leasing habitacional sobre vivienda urbana nueva pertenecientes a los hogares que resulten beneficiarios 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 Decreto 1077 de 2015, para la adquisición de vivienda de interés social nueva en los términos previstos en el artículo 2.1.1.4.1.2.3 y en la sección 2.1.1.4.2 del mencionado decreto.
- c) Plazo: Hasta la finalización de la última cobertura de tasa de interés registrada en el FRECH – Mi Casa Ya por parte de cada establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria y caja de compensación familiar.
- d) Obligaciones de las partes: Se deben establecer las obligaciones a que hace referencia el artículo 2.1.1.4.2.10 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

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito, a las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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 del programa “Mi Casa Ya” y en desarrollo a lo previsto en la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

urbana nueva, pertenecientes a los hogares que resulten beneficiarios 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 Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones, en los términos previstos en la sección 2.1.1.4.2 del mencionado Decreto.

- f) Alcance de la cobertura: La cobertura de tasa de interés consagrada en la sección 2.1.1.4.2 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 dicha sección y demás normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.
- g) Condiciones del intercambio de flujos: El intercambio de flujos entre los establecimientos de crédito, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria, las cajas de compensación familiar y el FRECH – Mi Casa Ya, se realizará de acuerdo con las condiciones previstas en la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, la presente resolución y las demás normas que las modifiquen, adicionen, o sustituyan.
- h) Contenido de la información: El envío de toda la información por parte del establecimiento de crédito, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria, las cajas 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 2.1.1.4.2.10 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 al beneficio.
- 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, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o la caja de compensación familiar, según sea el caso, y el FRECH – Mi Casa Ya, el establecimiento de crédito, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito, a las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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 del programa “Mi Casa Ya” y en desarrollo a lo previsto en la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

Solidaria 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 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, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o la caja de compensación familiar al FRECH – Mi Casa Ya 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, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o la 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 – Mi Casa Ya se compromete a reconocer y entregar al establecimiento de crédito, a la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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, entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria y de la caja de compensación familiar

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito, a las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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 del programa “Mi Casa Ya” y en desarrollo a lo previsto en la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

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

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

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

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

En caso contrario,

$$Cobertura_t = Interes_t$$

Donde,

$Monto_{ECredito}$: Monto en pesos a reconocer y entregar por los establecimientos de crédito, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o la caja de compensación familiar para los créditos o los contratos de leasing habitacional denominados en pesos, las ecuaciones aplicables son las siguientes:

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito, a las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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 del programa “Mi Casa Ya” y en desarrollo a lo previsto en la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

Cuando $i_{\text{pesos}} > Cob_i$; entonces

$$Monto_{E\text{Credito}} = Interes_t - Cobertura_t$$

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

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

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.

$((1 + i_{\text{pesos}})^{1/12} - 1)$: 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 de la Economía Solidaria para las entidades de economía solidaria o la Superintendencia del Subsidio Familiar de Vivienda para las cajas de compensación familiar.

Adicionalmente, el monto a entregar por parte del FRECH – Mi Casa Ya 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 – Mi Casa Ya.

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito, a las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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 del programa “Mi Casa Ya” y en desarrollo a lo previsto en la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

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 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 $i_{UVR} > Cob_i$; entonces

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

$$Monto_{FRECH} = Interes_t$$

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

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

En caso contrario,

$$Cobertura_t = Interes_t$$

Donde,

$Monto_{ECredito}$: Monto en pesos a reconocer y entregar por los establecimientos de crédito, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y las cajas de compensación familiar.

$Monto_{FRECH}$: Monto en pesos a reconocer y entregar por el FRECH – Mi Casa Ya.

$Interes_t$: 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} .

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito, a las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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 del programa “Mi Casa Ya” y en desarrollo a lo previsto en la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

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 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 $i_{\text{pesos}} > Cob_i$; entonces

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

$$Monto_{FRECH} = Interes_t$$

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

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

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.

$((1 + i_{\text{pesos}})^{1/12} - 1)$: 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,

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito, a las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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 del programa “Mi Casa Ya” y en desarrollo a lo previsto en la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

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.

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, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria o las cajas de compensación familiar.

$Monto_{FRECH}$ = Monto en pesos a reconocer y entregar por el FRECH – Mi Casa Ya.

$Interes_{t,j}$: 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.

$Cobertura_{t,j}$: Monto en pesos correspondiente a la cobertura liquidada sobre el saldo de capital vigente no vencido aplicable luego de hacer efectivo el abono o

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito, a las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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 del programa “Mi Casa Ya” y en desarrollo a lo previsto en la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

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.

$SUVR_{t-1,j-1}$: 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_1 , 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:

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito, a las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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 del programa “Mi Casa Ya” y en desarrollo a lo previsto en la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

Cuando $i_{\text{pesos}} > Cob_i$; entonces

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

$$Monto_{FRECH} = Interes_t$$

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

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

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

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

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.

$((1 + i_{\text{pesos}})^{1/12} - 1)$: 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, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o la caja de compensación familiar aplicará la suma correspondiente de acuerdo con

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito, a las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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 del programa “Mi Casa Ya” y en desarrollo a lo previsto en la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

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.

- 4. Pago de la cobertura.** El pago producto de la permuta financiera por parte del FRECH -Mi Casa Ya a los establecimientos de crédito, a las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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.

Para los créditos de vivienda y contratos de leasing habitacional con cobertura vigente que hayan sido objeto del otorgamiento de períodos de gracia o prórrogas o de redefinición de sus condiciones crediticias en el marco de las Circulares Externas 007, 014 y 022 de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia, el valor a reconocer y pagar por parte del FRECH por concepto de la cobertura, no podrá exceder el monto mensual proyectado de la cobertura para cada crédito de vivienda o contrato de leasing habitacional de acuerdo con lo establecido por el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA en el parágrafo transitorio del artículo 2.1.1.4.2.5 del Decreto 1077 de 2015 y en los términos previstos en los artículos transitorios del Capítulo I de esta Resolución y demás normas que los modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan.

- 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, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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.

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito, a las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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 del programa “Mi Casa Ya” y en desarrollo a lo previsto en la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

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, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y las cajas de compensación familiar presentarán al Banco de la República, como administrador del FRECH, para su registro en el FRECH – Mi Casa Ya, 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, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o la caja de compensación familiar no presenta la relación para su respectivo registro en el FRECH – Mi Casa Ya, 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.

La relación de los créditos y los contratos de leasing habitacional que se presenten para su registro en el FRECH – Mi Casa Ya deberá ir suscrita por el representante legal del establecimiento de crédito, de la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o de la caja de compensación familiar.

En todo caso, la cobertura se registrará en el FRECH – Mi Casa Ya, 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, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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 – Mi Casa Ya, 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.

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito, a las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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 del programa “Mi Casa Ya” y en desarrollo a lo previsto en la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

La cuenta de cobro deberá ir suscrita por el representante legal del establecimiento de crédito, de la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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.

Parágrafo: Sin perjuicio de que las cuentas de cobro de la cobertura deban presentarse por el monto neto resultante del intercambio de flujos derivado de la cobertura, el valor a reconocer y pagar por parte del FRECH por concepto de la cobertura no podrá exceder el monto mensual proyectado de la cobertura establecido por el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA para cada uno de los créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional que hayan sido objeto del otorgamiento de períodos de gracia o prórrogas o de redefinición de sus condiciones crediticias en el marco de las Circulares Externas 007, 014 y 022 de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia, de conformidad con el parágrafo transitorio del artículo 2.1.1.4.2.5 del Decreto 1077 de 2015 y en los términos previstos en los artículos transitorios del Capítulo I de esta Resolución y demás normas que los modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan.

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 en 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.

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito, a las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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 del programa “Mi Casa Ya” y en desarrollo a lo previsto en la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

- 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, a la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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.
- 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.

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito, a las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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 del programa “Mi Casa Ya” y en desarrollo a lo previsto en la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

- 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, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o la caja de compensación familiar establezca dicha aceleración de plazo.
- h) Cuando por cualquier medio FONVIVIENDA 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 ella.

Una vez ejecutoriado el mencionado acto administrativo, FONVIVIENDA deberá comunicar al correspondiente establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o caja de compensación familiar sobre la decisión adoptada, para que registre la terminación anticipada de la cobertura. Igualmente, FONVIVIENDA deberá trasladar al funcionario que corresponda 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 directamente a la Dirección General de Crédito Público y Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

- i) Periodos de Gracia: El otorgamiento de periodos de gracia en capital e intereses en los créditos de vivienda para compra de vivienda o contratos de leasing habitacional que cuenten con el beneficio de cobertura de que trata la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015 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 la Sección 2.1.1.4.2 Decreto 1077 de 2015 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 Fondo Nacional de Vivienda.

Parágrafo. La ocurrencia de cualquiera de los eventos antes señalados, obliga al establecimiento de crédito, a la entidad de economía solidaria vigilada por la

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito, a las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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 del programa “Mi Casa Ya” y en desarrollo a lo previsto en la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

Superintendencia de la Economía Solidaria 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 2.1.1.4.2.5 del Decreto 1077 de 2015, la totalidad de los derechos y obligaciones a cargo de los establecimientos de crédito, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria o las caja de compensación familiar, derivados de los contratos marco de permuta financiera de tasa de interés, se entenderán radicados en los establecimientos de crédito, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria o las cajas de compensación familiar que adquieran los créditos o en los establecimientos de crédito que adquieran los 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.

Lo anterior sin perjuicio de la aplicación de las causales de terminación de la cobertura previstas en el artículo 2.1.1.4.2.5 del Decreto 1077 de 2015.

Para efectos del registro de las cesiones de créditos y de contratos de leasing habitacional con cobertura registrados en el FRECH – Mi Casa Ya, la entidad cedente de la obligación como el cesionario de la misma, 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 de la entidad originadora de la cartera o contrato de leasing habitacional.

Artículo 7. Restituciones. Las sumas provenientes de las restituciones previstas en el artículo 2.1.1.4.2.8 del Decreto 1077 de 2015, que deban realizar los establecimientos de crédito, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria o las cajas de compensación familiar al FRECH – Mi Casa Ya con ocasión de los eventos que allí se mencionan, serán trasladadas por los establecimientos de crédito, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria o las cajas de

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito, a las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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 del programa “Mi Casa Ya” y en desarrollo a lo previsto en la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

compensación familiar directamente 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:

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, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria o las cajas de compensación familiar, 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, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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 – Mi Casa Ya al establecimiento de crédito, a la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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 – Mi Casa Ya y si la encuentra satisfactoria dará su conformidad al establecimiento de crédito, a la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o a la caja de compensación familiar, con copia a FONVIVIENDA, para que el establecimiento de crédito, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o la caja de compensación familiar, realice la restitución de los recursos directamente a la Dirección General de Crédito Público y Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público en la forma que FONVIVIENDA le 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, a la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o a la caja de compensación familiar, con copia a FONVIVIENDA, indicando las inconsistencias encontradas. En este evento el establecimiento de crédito, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o la caja de compensación familiar

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito, a las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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 del programa “Mi Casa Ya” y en desarrollo a lo previsto en la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

deberá remitir una nueva comunicación certificada al Banco de la República con las correcciones a que haya lugar.

Artículo Transitorio. Periodos de Gracia. Cuando se pacten períodos de gracia en capital e intereses en los créditos para adquisición de vivienda o en contratos de leasing habitacional que cuenten con el beneficio de cobertura de tasa de interés, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo transitorio del artículo 2.1.1.4.2.5 del Decreto 1077 de 2015, adicionados por el Decreto 493 de 2020, en la Circular Externa 007 y en la Circular Externa 014 de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia, y hasta por un período de seis (6) meses, no se entenderá como causal de terminación anticipada de la cobertura a que se refieren los citados artículos.

En estos casos, se tendrán en cuenta las siguientes reglas adicionales y/o aclaratorias para efectos de realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasa de interés, presentar las cuentas de cobro de la cobertura y determinar los siete (7) años de vigencia de la misma, conforme a la presente resolución:

- a) Se mantendrá la liquidación de la cobertura de tasa de interés y el intercambio de flujos con los establecimientos de crédito, de acuerdo con lo establecido en los numerales 2 (Fecha de liquidación) y 3 (Intercambio de flujos) del artículo 2º de la presente resolución. De esta forma se mantendrán los mismos flujos en Pesos y en UVR, según sea el caso, que se hubiesen tenido de no haberse otorgado los periodos de gracia.
- b) Los establecimientos de crédito deberán presentar al Banco de la República, como administrador del FRECH, las cuentas de cobro de las coberturas de los beneficiarios que cuentan con periodo de gracia. Estas cuentas de cobro, deberán conservar las condiciones acordadas del crédito hipotecario o del contrato de leasing habitacional (plazo, tasa y amortización) a la fecha de inicio del otorgamiento del período de gracia en los términos previstos en el artículo 4º de esta resolución.
- c) El plazo de 7 años de vigencia de la cobertura (numeral 6 del artículo 2 de esta resolución) no será objeto de modificación; el establecimiento de crédito deberá asumir temporalmente los pagos correspondientes de las cuotas o cánones durante el periodo de gracia. Lo anterior sin perjuicio que los establecimientos de crédito y los deudores de los créditos y locatarios de los contratos, acuerden el pago de las cuotas asumidas por el establecimiento de crédito durante del periodo de gracia.
- d) El plazo total del crédito o del contrato de leasing habitacional podrá extenderse de tal forma que el plazo adicional no exceda el del período de

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito, a las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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 del programa “Mi Casa Ya” y en desarrollo a lo previsto en la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

gracia otorgado, sin que esto implique aumento del número de cuotas faltantes al momento de otorgarse el periodo de gracia, ni el cobro de las coberturas de las cuotas del crédito o de los cánones del contrato de leasing habitacional asumidas por el establecimiento de crédito, conforme a lo previsto en el literal anterior.

Los establecimientos de crédito deberán informar al Banco de la República, como administrador del FRECH, en la forma y oportunidad que este determine, en cumplimiento de los contratos marco de permuta financiera celebrados con estas entidades, los créditos y contratos de leasing habitacional registrados en el FRECH con cobertura de tasa de interés vigente, a los cuales se les haya otorgado los períodos de gracia de que trata el presente artículo. Para tal efecto, suministrarán para cada crédito o contrato de leasing habitacional, entre otros, la siguiente información: Tipo y Número de identificación del deudor principal de la obligación, fecha inicial y fecha final del período de gracia, fecha en que se entiende pactado entre las partes el período de gracia, nuevo plazo del crédito o del contrato de leasing en caso de haberse extendido el plazo de la obligación debido al otorgamiento del período de gracia, teniendo en cuenta lo previsto en el literal d) de este artículo, etc. y demás información que solicite el Banco de la República.

El Banco de la Republica deberá informar a FONVIVIENDA, en los reportes contractuales mensuales, las novedades de los créditos o contratos de leasing habitacional registrados en el FRECH a que se refiere el inciso anterior, presentadas por los establecimientos de crédito y que hayan sido tramitadas por el Banco de la República, como administrador del FRECH.

Parágrafo: De conformidad con lo dispuesto en el último inciso del párrafo transitorio del artículo 2.1.1.4.2.5 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1420 del 3 de noviembre de 2020, el Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA establecerá el monto mensual proyectado máximo a reconocer y a pagar por concepto de la cobertura hasta la vigencia de la misma para cada uno de los créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional que cuenten con el beneficio de la cobertura de tasa de interés que hayan sido objeto del otorgamiento de períodos de gracia o prórrogas en el marco de las Circulares Externas 007 y 014 de 2020 de la Superintendencia de Colombia.

En consecuencia, el valor mensual a pagar por concepto de cobertura corresponderá al menor valor entre el monto mensual máximo a reconocer y a pagar proyectado por FONVIVIENDA y el monto resultante del intercambio de flujos de la cobertura de acuerdo con el numeral 3 y los subnumerales 3.1, 3.2 y 3.3 del artículo 2 de esta Resolución. Cuando el período de liquidación de la cobertura no corresponda a meses completos, el monto mensual proyectado máximo a pagar de la cobertura se determinará de la forma prevista en el artículo transitorio - Plan de Acompañamiento al Deudor de este Capítulo.

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito, a las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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 del programa “Mi Casa Ya” y en desarrollo a lo previsto en la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

FONVIVIENDA realizará la proyección del valor mensual máximo a pagar para crédito de vivienda o contrato de leasing habitacional, teniendo en cuenta lo señalado en los literales a) y b) del artículo transitorio - Plan de Acompañamiento al Deudor de este Capítulo.

El monto mensual proyectado máximo a pagar por la cobertura que establezca FONVIVIENDA empezará a aplicarse a partir del mes siguiente en que el Banco de la República, como administrador del FRECH, cuente concurrentemente con:

- a) El monto mensual proyectado máximo a reconocer y a pagar por concepto de la cobertura para cada uno de los créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional establecidos e informados por FONVIVIENDA a los establecimientos de crédito y al FRECH, administrado por el Banco de la República. Estos montos podrán ser actualizados por FONVIVIENDA con la periodicidad que este considere, caso en el cual, los nuevos valores proyectados serán informados a los establecimientos de crédito y al Banco de la República en su condición de administrador del FRECH para su aplicación a partir del siguiente mes. Para los créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional a los cuales FONVIVIENDA no reporte información del monto mensual proyectado máximo en pesos a reconocer y pagar, el Banco de la República, como administrador del FRECH, no aplicará el monto máximo a pagar de la cobertura previsto en este artículo; y
- ii) La información reportada por los establecimientos de crédito al FRECH señalada en este artículo transitorio relacionada con cada uno de los créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional que cuenten con el beneficio de la cobertura que hayan sido objeto del otorgamiento de los períodos de gracia o prórrogas en desarrollo de las Circulares Externas 007 y 014 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

De acuerdo con lo establecido en las Circulares Externas 007 y 014 de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia, los establecimientos de crédito podrán otorgar períodos de gracia o prórrogas en capital e intereses en las condiciones previstas en dichas circulares hasta el 31 de julio de 2020.

Artículo Transitorio. Plan de Acompañamiento al Deudor. Cuando se pacte la redefinición de las condiciones de los créditos de vivienda y contratos de leasing habitacional que cuenten con el beneficio de la cobertura de tasa de interés del FRECH en el marco del Plan de Acompañamiento al Deudor-PAD de que trata la Circular Externa 022 de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia, y de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo transitorio del artículo 2.1.1.4.2.5 del Decreto 1077 de 2015, y las demás normas que las adicionen, modifiquen,

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito, a las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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 del programa “Mi Casa Ya” y en desarrollo a lo previsto en la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

sustituyan o complementen, no se entenderá como causal de terminación anticipada de la cobertura.

En estos casos, el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA establecerá el monto mensual proyectado máximo a reconocer y a pagar por concepto de la cobertura hasta la vigencia de la misma para cada uno de los créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional que cuenten con el beneficio de cobertura de tasa de interés que redefinan sus condiciones financieras en desarrollo del PAD.

En consecuencia, el valor mensual a pagar por concepto de la cobertura corresponderá al menor valor entre el monto mensual máximo a reconocer y a pagar proyectado por FONVIVIENDA y el monto resultante del intercambio de flujos de la cobertura de acuerdo con el numeral 3 y los subnumerales 3.1, 3.2 y 3.3 del artículo 2 de esta Resolución.

Cuando el período de liquidación de la cobertura no corresponda a meses completos el monto mensual proyectado máximo a pagar de la cobertura se determinará así:

$$MMPC_{tn1} = MMPC_t * (n_1/n)$$

Donde:

$MMPC_t$ = Monto mensual proyectado máximo en pesos a reconocer y pagar por el FRECH para la cobertura liquidada en la fecha de liquidación de la cobertura_t.

$MMPC_{tn1}$ = Monto mensual proyectado máximo en pesos a reconocer y pagar por la cobertura en el período n_1 para la cobertura liquidada en la fecha de liquidación de la cobertura_t.

n_1 = Número de días del período de liquidación de la cobertura, el cual será equivalente al número de días existentes entre el día siguiente de la liquidación de la cobertura anterior $t-1$ y la fecha de liquidación de la cobertura_t.

n = Número de días calendario del mes en que se inicia el período de liquidación de la cobertura_t.

Cuando el $MMPC_t$ sea estimado en UVR, dicho valor se convertirá a pesos utilizando el valor de esta unidad en la fecha de liquidación de la cobertura_t.

Para efectos de la proyección del valor mensual máximo a pagar para cada crédito de vivienda o contrato de leasing habitacional, FONVIVIENDA tomará como base:

- a) Las últimas condiciones financieras (plazo, tasa y sistema de amortización) registradas en el FRECH hasta el mes de octubre de 2020 para cada crédito de

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito, a las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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 del programa “Mi Casa Ya” y en desarrollo a lo previsto en la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

vivienda o contrato de leasing habitacional, de acuerdo con la información presentada por los establecimientos de crédito al Banco de la República. Para los créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional que no hayan sido registrados en el FRECH hasta el mes anteriormente señalado y se les aplique el PAD, se tomarán las condiciones financieras (plazo, tasa y sistema de amortización) registradas en el FRECH, de conformidad con la información presentada por los establecimientos de crédito al Banco de la República en la fecha de su registro en el FRECH.

- b) El último saldo de capital vigente no vencido reportado al FRECH en la cuenta de cobro de la cobertura con fecha de liquidación más reciente (mes y año) presentada por el establecimiento de crédito hasta el mes de octubre de 2020. Para los créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional que no hayan sido registrados en el FRECH hasta el mes anteriormente señalado y se les aplique el PAD, el saldo de capital no vencido corresponderá al monto del desembolso del crédito o del contrato de leasing informado por el establecimiento de crédito al Banco de la República con ocasión del registro del crédito o del contrato de leasing en el FRECH.

El monto mensual proyectado máximo a pagar por la cobertura que establezca el Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA empezará a aplicarse a partir del mes siguiente en que el Banco de la República, como administrador del FRECH, cuente concurrentemente con:

- i) El monto mensual proyectado máximo a reconocer y a pagar por concepto de la cobertura para cada uno de los créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional establecidos e informados por FONVIVIENDA a los establecimientos de crédito y al FRECH, administrado por el Banco de la República. Estos montos podrán ser actualizados por FONVIVIENDA con la periodicidad que este considere, caso en el cual, los nuevos valores proyectados serán informados a los establecimientos de crédito y al Banco de la República, en su condición de administrador del FRECH, para su aplicación a partir del siguiente mes. Para los créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional a los cuales FONVIVIENDA no reporte la información de este inciso, el Banco de la República, como administrador del FRECH, no aplicará el monto máximo a pagar de la cobertura previsto en este artículo; y
- ii) La información reportada por los establecimientos de crédito al FRECH, relacionada con cada uno de los créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional que cuenten con el beneficio de la cobertura que hayan sido objeto de redefinición de las condiciones crediticias en desarrollo de la Circular Externa 022 de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia. Para el efecto, el establecimiento de crédito deberá informar al FRECH: el Tipo y Número de identificación del deudor principal y la fecha de inicio de vigencia de la

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito, a las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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 del programa “Mi Casa Ya” y en desarrollo a lo previsto en la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

redefinición del crédito o del contrato. El Banco de la República deberá informar FONVIVIENDA, en los reportes contractuales mensuales, las novedades a que se refiere este inciso.

Adicionalmente, se tendrá en cuenta las siguientes reglas adicionales y/o aclaratorias para efectos de realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasa de interés, presentar las cuentas de cobro de la cobertura y determinar los siete (7) años de vigencia de la misma, conforme a lo señalado en esta Resolución:

- i) El plazo de siete (7) años de vigencia de la cobertura no será objeto de modificación.
- ii) Para los créditos de vivienda y los contratos de leasing habitacional que tengan el beneficio de la cobertura y sean objeto de redefinición de las condiciones en el marco de la Circular Externa 022 de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia, se mantendrá la liquidación de la cobertura de tasa de interés y el intercambio de flujos con los establecimientos de crédito, de acuerdo con lo establecido en los numerales 2 (Fecha de liquidación) y 3 (Intercambio de flujos) del artículo 2 de esta Resolución, manteniendo los mismos flujos en Pesos y en UVR, que se hubiesen tenido de no haberse otorgado la redefinición de los créditos o contratos de leasing y conservando las condiciones vigentes (plazo, tasa y amortización) que tenía el crédito de vivienda o el contrato de leasing habitacional con anterioridad a la fecha de redefinición de sus condiciones.
- iii) Cuando la redefinición de las condiciones se realice en créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional que cuenten con períodos de gracia o prórrogas en desarrollo de las Circulares Externas 007 y 014 de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia que hayan sido informadas al FRECH conforme a lo dispuesto en el artículo transitorio Periodos de Gracia de esta resolución, aplicarán las condiciones dispuestas en este artículo transitorio. Así mismo, de encontrarse vigentes los períodos de gracia o prórrogas señalados anteriormente, los establecimientos de crédito deberán presentar al Banco de la República como administrador del FRECH las cuentas de cobro de las coberturas correspondientes a estos periodos de gracia o prórrogas durante la vigencia de estas medidas de acuerdo con lo establecido en el literal b) del artículo transitorio Periodos de Gracia de esta resolución.
- iv) Cuando la redefinición de las condiciones de los créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional considere el otorgamiento de períodos de gracia o prórrogas, los establecimientos de crédito deberán presentar al Banco de la República, como administrador del FRECH, durante el período de gracia o prórroga, las cuentas de cobro de las coberturas que hayan sido objeto de estas medidas de redefinición.

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito, a las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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 del programa “Mi Casa Ya” y en desarrollo a lo previsto en la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

- v) El saldo de capital vigente no vencido que reporte el establecimiento de crédito en las cuentas de cobro mensuales que presente al Banco de la República, como administrador del FRECH, y que correspondan a fechas de liquidación de la cobertura posteriores al mes de agosto de 2020, en ningún caso podrá ser superior o igual al saldo de capital vigente no vencido a que se refiere el literal b) de este artículo.

Lo anterior aplicará para los créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional a los que los establecimientos de crédito otorguen las medidas aquí contempladas a sus deudores hasta el 31 de agosto de 2021 en las condiciones previstas en la Circular Externa 022 de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CAPÍTULO II

DEFINICIÓN DE LAS COBERTURAS DISPONIBLES

Artículo 8. Definición de coberturas. El número de coberturas disponibles por segmento de vivienda aplicable de acuerdo con el valor de la vivienda vigente al momento de la solicitud de asignación del subsidio familiar de vivienda en el desarrollo del programa “Mi Casa Ya” se realizará conforme a la siguiente distribución, según el año de desembolso del crédito o inicio del contrato de leasing habitacional:

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 salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLMV), se otorgará un total de 12.291 coberturas de cinco (5) puntos porcentuales para los créditos y contratos de leasing habitacional que al cumplir con las condiciones exigidas se desembolsen o inicien a partir del 1º de junio de 2017 y hasta el 31 de diciembre de 2019 o hasta el agotamiento de las mismas, conforme al numeral 2 del artículo 2.1.1.4.2.4 del Decreto 1077 de 2015.
 - 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 salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLMV) y hasta ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLMV), se otorgará un total de 65.153 coberturas de cuatro (4) puntos porcentuales para los

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito, a las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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 del programa “Mi Casa Ya” y en desarrollo a lo previsto en la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

créditos y contratos de leasing habitacional que al cumplir con las condiciones exigidas se desembolsen o inicien a partir del 1º de junio de 2017 y hasta el 31 de diciembre de 2019 o hasta el agotamiento de las mismas, conforme al numeral 2 del artículo 2.1.1.4.2.4 del Decreto 1077 de 2015, y lo previsto en el artículo 9º del Decreto 729 de 2017.

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 de cinco (5) puntos porcentuales (**)	No. de coberturas de cuatro (4) puntos porcentuales	Asignación por vigencia (Cifras en pesos)	Vigencias futuras (Cifras en pesos)	Total Recursos (Cifras en pesos)
2015	0	537	33.137.504	5.663.133.584	5.696.271.088
2016	0	5.575	7.702.004.425	56.606.534.098	64.308.538.523
2017	271	10.809	7.390.540.539	119.113.033.096	126.503.573.635
2018	4.967	21.214	16.991.287.414	290.271.210.263	307.262.497.677
2019	7.053	27.018	25.798.092.242	425.450.383.774	451.248.476.016
TOTAL	12.291	65.153	57.915.062.124	897.104.294.815	955.019.356.939

Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

(*) Los contratos de leasing habitacional solo aplican a los que inicien a partir del 1º de junio de 2017 (Art. 2.1.1.4.2.4 Decreto 1077 de 2015)

(**) Las coberturas para viviendas cuyo valor sea de hasta 70 SMLMV solo aplican a créditos desembolsados o contratos de leasing habitacional que inicien a partir del 1º de junio de 2017 (Art. 2.1.1.4.2.4 Decreto 1077 de 2015)

2. Para solicitudes de asignación del subsidio familiar de vivienda en el desarrollo del Programa Mi Casa Ya a partir del primero (1º) de enero de 2020:

- a) Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo comercial vigente con el que cuente el establecimiento de crédito, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o la caja de compensación familiar al momento en que se solicite la asignación del subsidio familiar de vivienda, sea de hasta noventa salarios mínimos legales mensuales vigentes (90 SMLMV), se otorgará un total de 44.704 coberturas de cinco (5) puntos porcentuales para los créditos y contratos de leasing habitacional que al cumplir con las condiciones exigidas se desembolsen o inicien a partir del primero (1º) de enero de 2020 y hasta el 31 de diciembre de 2023, conforme al numeral 2º del artículo 2.1.1.4.2.4 del Decreto 1077 de 2015 o hasta el agotamiento de las mismas.
- b) Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo comercial vigente con el que cuente el establecimiento de crédito, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o la caja de

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito, a las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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 del programa “Mi Casa Ya” y en desarrollo a lo previsto en la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

compensación familiar al momento en que se solicite la asignación del subsidio familiar de vivienda, sea mayor a noventa salarios mínimos legales mensuales vigentes (90 SMLMV) y hasta ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMLMV) o hasta 150 SMLMV si se encuentran ubicadas en los municipios y distritos definidos en el artículo 2.1.9.1 del Decreto 1077 de 2015, se otorgará un total de 104.227 coberturas de cuatro (4) puntos porcentuales para los créditos y contratos de leasing habitacional que al cumplir con las condiciones exigidas se desembolsen o inicien a partir del primero (1°) de enero de 2020 y hasta el 31 de diciembre de 2023, conforme al numeral 2° del artículo 2.1.1.4.2.4 del Decreto 1077 de 2015 o hasta el agotamiento de las mismas.

Para el caso de los créditos que otorguen las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y las cajas de compensación familiar, la cobertura aplicará a los créditos que se desembolsen a partir del 1 de octubre de 2021 y hasta el 31 de diciembre de 2023 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 de cinco (5) puntos porcentuales	No. de coberturas de cuatro (4) puntos porcentuales (**)	Vigencias futuras (Cifras en pesos)
2020	10.534	24.097	440.048.217.583
2021	18.430	43.870	821.492.704.478
2022	6.960	16.040	319.947.488.626
2023	8.780	20.220	452.619.858.773
TOTAL	44.704	104.227	2.034.108.269.460

Fuente: Viceministerio de Vivienda

(*) A partir del 1 de octubre de 2021 créditos desembolsados por las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de Economía Solidaria y por las Cajas de Compensación Familiar.

(**) Las coberturas para viviendas cuyo valor sea mayor a 135 SMLMV y hasta 150 SMLMV solo aplican para las viviendas ubicadas en los Municipios/Distritos definidos en el artículo 2.1.9.1 del Decreto 1077 de 2015.

3. Para los créditos desembolsados y contratos de leasing habitacional iniciados a partir de 2020, cuya solicitud de asignación del subsidio familiar de vivienda en el desarrollo del Programa “Mi Casa Ya” haya sido presentada hasta el 31 de diciembre de 2019, la cobertura se graduará de acuerdo con el segmento de vivienda a) o b) que le corresponda según el valor de la vivienda financiada, conforme al avalúo comercial vigente con el que cuente el establecimiento de crédito, al momento en que se solicitó la respectiva asignación del subsidio familiar de vivienda, en los términos del numeral 1 del artículo 2.1.1.4.2.2. del Decreto 1077 de 2015. En consecuencia:

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito, a las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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 del programa “Mi Casa Ya” y en desarrollo a lo previsto en la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

- a) Para viviendas cuyo valor a financiar sea de hasta setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLMV), correspondientes a créditos desembolsados o contrato de leasing habitacional iniciados a partir de 2020, aplicará una cobertura de cinco (5) puntos porcentuales que se otorgará con cargo al cupo de coberturas definido en el segmento a) del numeral 2. del presente artículo.
- b) Para viviendas cuyo valor a financiar sea mayor a setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLMV) y hasta de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLMV), correspondientes a créditos desembolsados o contrato de leasing habitacional iniciados a partir de 2020, aplicará una cobertura de cuatro (4) puntos porcentuales y se otorgará con cargo al cupo de coberturas definido en el segmento b) del numeral 2. del presente artículo.

En todo caso, de acuerdo con las condiciones del mercado en general y de las particulares, en las que los establecimientos de crédito, las entidades de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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 entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria, a las cajas de compensación familiar y al Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA, el número de coberturas registradas en el FRECH – Mi Casa Ya y las disponibles para cada año.

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 realizar la cobertura de tasa en los términos establecidos en la Sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015 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 cada vigencia para las

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito, a las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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 del programa “Mi Casa Ya” y en desarrollo a lo previsto en la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

viviendas que se adquieran en el marco del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - “Mi Casa Ya” de que trata la Sección 2.1.1.4.1 del mencionado decreto, expedidos con fundamento en la autorización para comprometer vigencias futuras antes señaladas, 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, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria o las cajas de compensación familiar que aprueben solicitudes de crédito para compra de vivienda de interés social urbana nueva o celebren contratos de leasing habitacional sobre vivienda de interés social urbana nueva, cuyos valores se ubiquen en los segmentos a que se refiere la sección 2.1.1.4.2 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 la sección 2.1.1.4.2 del mencionado decreto en concordancia con lo establecido en la presente resolución, así como las instrucciones que imparta la Superintendencia Financiera de Colombia, la Superintendencia de la Economía Solidaria y la Superintendencia del Subsidio Familiar de Vivienda según se trate de los establecimientos de crédito, las entidades de economía solidaria o las cajas de compensación familiar, respectivamente.

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, a la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o 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 del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social “Mi Casa Ya”. Los potenciales deudores de crédito o locatarios de contratos de leasing habitacional pertenecientes a hogares

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito, a las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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 del programa “Mi Casa Ya” y en desarrollo a lo previsto en la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

beneficiarios del Programa “Mi Casa Ya” interesados en obtener el beneficio de cobertura de tasa de que trata la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015 deberán presentar la correspondiente solicitud de acceso, ante el establecimiento de crédito, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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, y la información se entenderá suministrada para todos los efectos 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. Declaración expresa de los deudores del crédito o de los locatarios del leasing habitacional, en la que manifiesten que cumplen las condiciones para ser beneficiarios de la cobertura de que trata la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, la presente resolución, y las demás normas que los reglamenten, modifiquen, adicionen, sustituyan y complementen.
3. La aceptación por parte de los deudores o locatarios, para que FONVIVIENDA revise en cualquier momento la consistencia y/o veracidad de la información suministrada por el o los solicitantes.
4. 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.
5. La manifestación expresa que conoce y acepta los términos y condiciones para el acceso, vigencia y terminación anticipada de la cobertura, la cual se entenderá realizada con la firma del formato dispuesto por FONVIVIENDA para la inscripción de postulantes al Programa de Acceso a la Vivienda de Interés Social – Mi Casa Ya.

La solicitud de acceso a la cobertura de tasa deberá presentarse por escrito con anterioridad al desembolso de crédito o del inicio 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

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito, a las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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 del programa “Mi Casa Ya” y en desarrollo a lo previsto en la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

numerales 1 y 2 del artículo 2.1.1.4.2.3 del Decreto 1077 de 2015, deben verificarse por el establecimiento de crédito, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o la caja de compensación familiar con la información suministrada por FONVIVIENDA, en el aplicativo que administre TransUnion (ante Central de Información Financiera- CIFIN).

La verificación de lo dispuesto en los ordinales i) y ii) del artículo 2.1.1.4.2.11 del Decreto 1077 de 2015, se realizará por parte de los establecimientos de crédito, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria o las cajas de compensación familiar mediante consulta en aplicativo mencionado.

El establecimiento de crédito, la entidad de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y la caja de compensación familiar deben verificar que los plazos para el desembolso de los créditos o del inicio de los contratos de leasing habitacional definidos se encuentren comprendidos dentro de las fechas de desembolso establecidas en el numeral 2 del artículo 2.1.1.4.2.4 del Decreto 1077 de 2015 y del artículo 9° del Decreto 729 de 2017.

En los términos a que se refiere el artículo 2.1.1.4.2.11 del Decreto 1077 de 2015, corresponderá a los establecimientos de crédito, a las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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 lo pertinente al(los) deudor(es) del crédito o al(los) locatario(s) del contrato de leasing habitacional.

CAPÍTULO IV

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 12. 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 13. 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, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y las cajas de compensación

“Por la cual se señala al Banco de la República, a los establecimientos de crédito, a las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria 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 del programa “Mi Casa Ya” y en desarrollo a lo previsto en la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, y se dictan otras disposiciones”

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 2.1.1.4.2.5 del Decreto 1077 de 2015, se terminará de forma anticipada el beneficio.

Artículo 14. Proyección de los créditos o contratos de leasing habitacional objeto de la cobertura. Los establecimientos de crédito, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y 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 15. Vigencia. La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación y deroga la Resolución 0666 del 1 de junio de 2017 modificada por las resoluciones 0034 de 2018, 2062 de 2018, 1063 de 2019, 1395 de 2019, 1861 de 2019, 1948 de 2019, 0022 de 2020, 0718 de 2020, 0803 de 2020, 1829 de 2020, 2967 de 2020, 3269 de 2020, 3528 de 2020, 0475 de 2020, 1054 de 2021, 1992 de 2021 y 2891 de 2021

PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C., a los **13 OCTUBRE 2021**



ERLES E. ESPINOSA

Director Ejecutivo del Fondo Nacional de Vivienda

Proyectó: jzambrano
Revisó: jdiaz, jocampo