

CAPÍTULO 3.

FRECH MEJORAMIENTO DE VIVIENDA CON GARANTÍA DEL FNG.

ARTÍCULO 2.10.1.3.1. GARANTÍA DE CRÉDITOS DESTINADOS AL MEJORAMIENTO DE VIVIENDA. El Banco de la República en su calidad de administrador de los recursos del Fondo de Reserva para la Estabilización de Cartera Hipotecaria - FRECH - transferirá al Fondo Nacional de Garantías, con cargo a los recursos del FRECH, doce mil quinientos millones de pesos (\$12.500.000.000), para que garantice créditos otorgados por establecimientos de crédito dirigidos a financiar el mejoramiento de vivienda en los términos del presente capítulo. Para tal efecto, el Banco de la República como administrador del FRECH transferirá los mencionados recursos al Fondo Nacional de Garantías de conformidad con las instrucciones que imparta el Viceministerio Técnico del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

La ejecución del programa se hará de acuerdo con las políticas generales que para el efecto defina la Junta Directiva del Fondo Nacional de Garantías.

(Art 1 Decreto 1142 de 2009, modificado por el Art 1 del Decreto 2731 de 2009, modificado por el Art 1 del Decreto 2497 de 2010)



ARTÍCULO 2.10.1.3.2. CONDICIONES DE LOS CRÉDITOS GARANTIZADOS. Los créditos individuales de vivienda objeto de la presente garantía, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La destinación del crédito será exclusivamente el mejoramiento de unidades habitacionales; rurales o urbanas.
- b) El monto del crédito no podrá superar la suma de treinta millones de pesos (\$30.000.000.00) al momento de su desembolso.
- c) Los créditos a que se refiere esta disposición podrán estar cubiertos por garantías diferentes a las hipotecarias.
- d) Para el pago de las obligaciones contraídas podrá utilizarse el sistema de descuento por nómina por parte del empleador (libranza), en cuyo caso podrá accederse a una cobertura del 70% del saldo del crédito.

Para tal efecto, el empleador está obligado a descontar por nómina y a girar mensualmente los recursos correspondientes a la entidad respectiva.

Respecto de aquellos créditos que tengan una modalidad de pago diferente de la libranza, la garantía a otorgarse será equivalente al 50 % del saldo del crédito.

e) Las garantías previstas en el presente capítulo se aplicarán por una sola vez, a un crédito de mejoramiento de vivienda por sujeto de crédito en calidad de deudor principal o solidario. En ningún caso, una misma persona podrá tener más de un crédito objeto de la garantía del presente programa.

f) Serán objeto de garantía los créditos destinados al mejoramiento de vivienda que hubiesen sido otorgados a partir del 1o de abril de 2009 y hasta el agotamiento de los recursos destinados para este programa.

PARÁGRAFO 1o. El Fondo Nacional de Garantías definirá mediante Resolución a los establecimientos de crédito dispuestos a colocar créditos de manera directa o por intermedio de otras entidades especializadas, los controles que permitan verificar claramente las condiciones de acceso a la garantía, así como la correcta destinación de los recursos desembolsados con tal propósito.

PARÁGRAFO 2o. La Junta Directiva del Fondo Nacional de Garantías establecerá los términos y condiciones de las garantías de que trata el presente capítulo.

(Art 2 Decreto 1142 de 2009, literales e) y f) adicionados por el Decreto 2497 de 2010)



ARTÍCULO 2.10.1.3.3. DIRECCIONAMIENTO DEL CRÉDITO CUBIERTO POR LA GARANTÍA. La utilización de los recursos de crédito otorgados con la garantía contemplada en el presente capítulo en propósitos distintos del mejoramiento de vivienda, conllevará la terminación inmediata de la garantía, así como las consecuencias previstas en el artículo [311](#) del Código Penal, sobre "Aplicación fraudulenta de crédito oficialmente regulado".

(Art. 3 del Decreto 1142 de 2009)



ARTÍCULO 2.10.1.3.4. RESTITUCIÓN DE RECURSOS. El Viceministerio Técnico del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, definirá en su oportunidad, la forma de restitución al FRECH tanto de los recursos que no sean utilizados en desarrollo de la ejecución del presente Capítulo, así como los rendimientos que se generen sobre los mismos.

(Art. 3 del Decreto 2497 de 2010)

CAPÍTULO 4.

FRECH I - COBERTURA CONDICIONADA A LA TASA DE INTERES PARA CRÉDITOS INDIVIDUALES DE VIVIENDA.



ARTÍCULO 2.10.1.4.1. COBERTURA PARA CRÉDITOS INDIVIDUALES DE VIVIENDA. El Banco de la República es quien estaba autorizado, en su calidad de administrador del FRECH para ofrecer con recursos de este fondo una cobertura condicionada para facilitar la financiación de vivienda. Dicha cobertura consiste en una permuta financiera calculada sobre la tasa de interés pactada en créditos nuevos que fueron otorgados por establecimientos de crédito a deudores individuales de crédito hipotecario de vivienda nueva que cumplieran las condiciones que se establecían en el presente capítulo y, en todo caso, únicamente durante los primeros siete (7) años de vida del crédito.

Los deudores individuales de crédito hipotecario de vivienda nueva que optaron por la cobertura prevista en el presente capítulo, debían manifestar por escrito al establecimiento de crédito su intención de recibirla, con un señalamiento expreso de conocer los términos de su otorgamiento y pérdida. La vigencia de dicha cobertura estará condicionada a que en los primeros siete (7) años de vida del crédito no se incurra en mora por más de tres (3) meses consecutivos.

En este evento, es decir de presentarse una mora en la atención de un crédito beneficiario de la cobertura por más de tres (3) meses consecutivos, el beneficio de la cobertura se perderá definitivamente.

No obstante, el tratamiento en caso de retraso o mora inferiores al término señalado en precedencia será objeto de instrucción por parte del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, como parte del procedimiento de acceso y vigencia de la cobertura.

PARÁGRAFO. La Resolución 954 de 2009 expedida por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y todas aquéllas que la modifiquen, sustituyan o adicionen, establece las instrucciones al Banco de la República, en su calidad de administrador del FRECH, relativas al procedimiento que deben cumplir los deudores individuales de vivienda beneficiarios de la cobertura y la forma como los establecimientos de crédito certifican el cumplimiento de la condición a cargo de los deudores referida al pago oportuno, así como los demás aspectos procedimentales derivados de la aplicación del presente capítulo.

En todo caso, el Banco de la República, en su calidad de administrador del FRECH, podrá contratar con un tercero la operación del esquema de cobertura previsto en el presente capítulo, con cargo a los recursos del FRECH.

(Art 1 Decreto 1143 de 2009)

Concordancias

Resolución MINHACIENDA [4778](#) de 2019



ARTÍCULO 2.10.1.4.2. CONDICIONES GENERALES PARA QUIENES ACCEDIERON A LA COBERTURA. Deberán cumplirse las siguientes condiciones:

1. Solo aplicaba a un crédito individual de vivienda nueva por sujeto de crédito, siempre que sea otorgado por los establecimientos de crédito:

a) Créditos que no hubiesen sido desembolsados a 1 de abril de 2009, pero que se hayan desembolsado antes del 31 de marzo de 2012 o hasta la fecha en que se agotaron el número de cupos establecidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y que cumplen las demás condiciones previstas en este artículo.

b) Créditos aprobados con posterioridad al 1 de abril de 2009, y que se hubiesen desembolsado antes del 31 de marzo de 2012 o hasta la fecha en que se agotaron el número de cupos establecidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y que cumplen las demás condiciones contempladas en este artículo.

c) La subrogación de un crédito objeto de la cobertura descrita en el presente capítulo, genera la pérdida de la misma.

2. Los recursos de los créditos de que trata el presente capítulo deben destinarse exclusivamente para financiar la construcción de vivienda propia, o la compra de vivienda nueva.

3. La cobertura opera de acuerdo con la siguiente graduación, según los valores de la respectiva vivienda:

3.1. Vivienda cuyo valor de venta o comercial, de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito, sea de hasta ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV): La entidad otorgante del crédito se compromete a entregar al FRECH el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito, convertida a su equivalente en pesos cuando

ésta se encuentre referida a la UVR, menos el equivalente mensual de cinco (5) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito, a su vez convertido en pesos cuando se encuentre referido a la UVR. Por su parte, el FRECH se compromete a entregar el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito, convertida a su equivalente en pesos cuando ésta se encuentre referida a la UVR, liquidada sobre el saldo remanente del crédito, a su vez convertido en pesos cuando se encuentre referido a la UVR.

Durante la vigencia de la cobertura el deudor pagará mensualmente el equivalente mensual de la tasa de interés pactada, convertida a su equivalente en pesos cuando ésta se encuentre referida a la UVR, menos el equivalente mensual de cinco (5) puntos porcentuales, liquidada sobre el saldo remanente del crédito, a su vez convertido en pesos cuando se encuentre referido a la UVR.

3.2. Vivienda cuyo valor de venta o comercial, de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito, sea mayor a ciento treinta y cinco (135) SMMLV y hasta doscientos treinta y cinco (235) SMMLV: La entidad otorgante del crédito se compromete a entregar al FRECH el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito, convertida a su equivalente en pesos cuando ésta se encuentre referida a la UVR, menos el equivalente mensual de cuatro (4) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito, a su vez convertido en pesos cuando se encuentre referido a la UVR. Por su parte, el FRECH se compromete a entregar el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito, convertida a su equivalente en pesos cuando ésta se encuentre referida a la UVR, liquidada sobre el saldo remanente del crédito, a su vez convertido en pesos cuando se encuentre referido a la UVR.

Durante la vigencia de la cobertura el deudor pagará mensualmente el equivalente mensual de la tasa de interés pactada, convertida a su equivalente en pesos cuando ésta se encuentre referida a la UVR, menos el equivalente mensual de cuatro (4) puntos porcentuales, liquidada sobre el saldo remanente del crédito, a su vez convertido en pesos cuando se encuentre referido a la UVR.

3.3. Vivienda cuyo valor de venta o comercial, de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito, sea mayor a doscientos treinta y cinco (235) SMMLV y hasta trescientos treinta y cinco (335) SMMLV: La entidad otorgante del crédito se compromete a entregar al FRECH el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito, convertida a su equivalente en pesos cuando ésta se encuentre referida a la UVR, menos el equivalente mensual de tres (3) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito, a su vez convertido en pesos cuando se encuentre referido a la UVR. Por su parte, el FRECH se compromete a entregar el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito, convertida a su equivalente en pesos cuando ésta se encuentre referida a la UVR, liquidada sobre el saldo remanente del crédito, a su vez convertido en pesos cuando se encuentre referido a la UVR.

Durante la vigencia de la cobertura el deudor pagará mensualmente el equivalente mensual de la tasa de interés pactada, convertida a su equivalente en pesos cuando ésta se encuentre referida a la UVR, menos el equivalente mensual de tres (3) puntos porcentuales, liquidada sobre el saldo remanente del crédito, a su vez convertido en pesos cuando se encuentre referido a la UVR.

PARÁGRAFO 1. El pago producto de la permuta descrita en los numerales anteriores se hará por el monto neto de las obligaciones generadas mes a mes.

PARÁGRAFO 2. Los locatarios en contratos nuevos de leasing habitacional podían optar por la cobertura aquí prevista, la cual se aplica sobre el valor del canon mensual y sólo en el evento en el que efectivamente se ejerza la opción de compra por parte del locatario. En caso contrario, es

decir, de no ejercer la mencionada opción, deberá restituirse el valor de la cobertura de la que fue beneficiario. Estos contratos de leasing habitacional deben cumplir con los mismos requisitos previstos para los créditos individuales de vivienda de que trata el presente capítulo.

PARÁGRAFO 3. Dado que la cobertura prevista está dirigida a los nuevos deudores individuales de crédito de vivienda, en los procesos de titularización, cesión, venta o enajenación de cualquier especie de la cartera por parte de la entidad financiera, el mismo se mantendrá vigente.

PARÁGRAFO 4. El Ministerio de Hacienda y Crédito Público al establecer las condiciones de cumplimiento de las obligaciones a cargo de las partes intervinientes en el mecanismo de la cobertura, podrá señalar eventos de terminación anticipada de los beneficios de la cobertura para los deudores, así como la imposibilidad de presentar las cuentas de cobro para los establecimientos de crédito en caso de tramitación indebida y/o inoportuna de las mismas o de sus soportes, en cuyo caso no se verá afectado el derecho del deudor.

(Art. 2 Decreto 1143 de 2009, Literales a) y b) del numeral 1 modificados por el artículo 1 del Decreto 1729 de 2009, modificados por el artículo 1 del Decreto 1176 de 2010, modificados por el artículo 1 del Decreto 4864 de 2011, parágrafo cuarto adicionado por el artículo 2 del Decreto 1729 de 2009)

CAPÍTULO 5.

FRECH III - CONTRACÍCLICO 2013 PARA LA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA.

SECCIÓN 1.

COBERTURA DE TASA DE INTERÉS PARA LA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA.



ARTÍCULO 2.10.1.5.1.1. COBERTURA DE TASA DE INTERÉS PARA LA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA. El Gobierno Nacional, a través del Fondo de Reserva para la Estabilización de Cartera Hipotecaria (FRECH), administrado por el Banco de la República, ofreció coberturas de tasa de interés para facilitar la financiación de vivienda nueva, a través de créditos para la compra de vivienda y contratos de leasing habitacional, de acuerdo con la focalización, condiciones y términos establecidos en el presente capítulo, y la reglamentación que para el efecto ha expedido el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

El Banco de la República, como administrador del FRECH, creó una subcuenta para el manejo de los recursos requeridos para la cobertura que por el presente capítulo se establece, separada y diferenciada presupuestal y contablemente de los demás recursos del FRECH, la cual se denomina FRECH - Contracíclico 2013.

La cobertura consiste en una permuta financiera calculada sobre la tasa de interés pactada en créditos o contratos de leasing habitacional, otorgados por los establecimientos de crédito a deudores que cumplan las condiciones que se establecen en el presente capítulo y en la normativa aplicable. 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.

La permuta financiera consiste en un intercambio de flujos que se presenta cuando el establecimiento de crédito entrega al FRECH - Contracíclico 2013 el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito o contrato de leasing habitacional, descontando lo

correspondiente a la cobertura y el FRECH - Contracíclico 2013 a su vez entrega al establecimiento de crédito el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito o contrato de leasing habitacional. Cuando se trate de operaciones en UVR, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito o contrato de leasing habitacional se convertirá a su equivalente en pesos.

El pago producto de la permuta financiera por parte del FRECH - Contracíclico 2013 a los establecimientos de crédito se realizará por el monto neto de las obligaciones generadas mes a mes, derivadas del intercambio de flujos.

El Ministerio de Hacienda y Crédito Público, por medio de la Resolución 1263 del 24 de abril de 2013 y todas aquéllas que la modifiquen, sustituyan o adicionen, ha señalado al Banco de la República y a los establecimientos de crédito, entre otras cosas, los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura y precisa el alcance y contenido de los contratos marco de cobertura a que se refiere el artículo [2.10.1.5.5.1.](#) de este capítulo, así mismo ha señalado a los Establecimientos de Crédito los aspectos derivados de la aplicación del presente capítulo.

(Art. 1 Decreto 701 de 2013)



ARTÍCULO 2.10.1.5.1.2. GRADUACIÓN DE LA COBERTURA. La cobertura prevista en el presente capítulo es graduada de acuerdo con el valor de la vivienda financiada a los deudores del crédito o locatarios del leasing habitacional que la soliciten, según los siguientes segmentos:

1. Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito, sea mayor a ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV) y hasta doscientos treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (235 SMMLV), la cobertura es equivalente a 2,5 puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito o del contrato de leasing habitacional.

2. Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito, sea mayor a doscientos treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (235 SMMLV) y hasta trescientos treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (335 SMMLV), la cobertura es equivalente a 2,5 puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito o del contrato de leasing habitacional.

El deudor del crédito o locatario del leasing habitacional beneficiarios de la cobertura, durante la vigencia de la misma, pagará mensualmente a los establecimientos de crédito, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada para el respectivo período, descontando lo correspondiente a la cobertura, de acuerdo con la graduación establecida en los numerales 1 y 2 del presente artículo. Cuando se trate de operaciones en UVR, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito o contrato de leasing habitacional se convertirá a pesos.

En el evento que por cualquier circunstancia el establecimiento de crédito cobre al deudor 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 a la efectivamente cobrada al deudor según sea el caso

(Art. 2 Decreto 701 de 2013)



ARTÍCULO 2.10.1.5.1.3. CONDICIONES PARA QUIENES ACCEDIERON A LA COBERTURA. Los deudores del crédito o locatarios del contrato de leasing habitacional, para acceder a la cobertura debían cumplir la siguiente condición, además de las previstas en este capítulo y en la reglamentación que se ha expedido para el efecto.

No haber sido beneficiario a cualquier título de las coberturas establecidas en el presente capítulo o de aquellas otorgadas en desarrollo de lo dispuesto en el Capítulo 4 del presente título y en el Decreto 1190 de 2012 compilado en el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio y las normas que los reglamenten, modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan.

Los beneficiarios deben haber manifestado por escrito al establecimiento de crédito, su intención de recibirla, antes del desembolso del crédito o de la suscripción del respectivo contrato de leasing habitacional, señalando expresamente que conocen y aceptan los términos y condiciones para el acceso, vigencia y terminación anticipada de la cobertura, en particular que el beneficio de la cobertura estaba sujeto a la disponibilidad de coberturas para los créditos y contratos de leasing al momento del desembolso del crédito o del inicio del contrato de leasing.

Los establecimientos de crédito deben verificar y controlar lo relativo a la condición de acceso a la cobertura establecida en el presente artículo, de conformidad con lo previsto en el artículo [2.10.1.5.6.1](#) del presente capítulo.

(Art. 3 Decreto 701 de 2013)



ARTÍCULO 2.10.1.5.1.4. CRÉDITOS O CONTRATOS DE LEASING HABITACIONAL QUE ERAN ELEGIBLES. La cobertura se aplica a los créditos o contratos de leasing habitacional que cumplen, como mínimo, con las condiciones que a continuación se relacionan y, las demás que se prevean en las normas que reglamenten, modifiquen, adicionen, sustituyan o complementen el presente capítulo.

1. Financiación objeto de la cobertura: Créditos o contratos de leasing habitacional que se otorgaron por los establecimientos de crédito para financiar el acceso a una vivienda nueva.

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

En cualquier caso, no se consideran elegibles para efectos de la cobertura los siguientes créditos o contratos de leasing habitacional:

a) Los otorgados para la reparación, subdivisión o ampliación del inmueble.

b) Los originados en las reestructuraciones, refinanciaciones o consolidaciones.

2. Fecha de desembolso: Créditos que se hayan desembolsado o contratos de leasing habitacional que hayan iniciado a partir del 6 de mayo de 2013 y hasta la fecha en que se agotaron el número de coberturas establecidas por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

3. Unicidad: La cobertura se aplica a un crédito individual de vivienda nueva o contrato de leasing habitacional nuevo por sujeto de crédito, a cualquier título.

4. Tasa de interés pactada: Corresponderá a la tasa de interés remuneratoria de los créditos y

contratos de leasing habitacional.

a) Para las viviendas de que trata el numeral 1 del artículo [2.10.1.5.1.2](#) del presente capítulo, cuando se trata de créditos y contratos de leasing habitacional denominados en moneda legal, la tasa de interés pactada no puede exceder de 9,5 puntos porcentuales efectivos anuales.

Cuando se trata de créditos y contratos de leasing habitacional denominados en UVR, la tasa de interés pactada no puede exceder de 6,5 puntos porcentuales efectivos anuales, calculados sobre la UVR;

b) Para las viviendas de que trata el numeral 2 del artículo [2.10.1.5.1.2](#) del presente capítulo, cuando se trate de créditos y contratos de leasing habitacional denominados en moneda legal, la tasa de interés pactada no puede exceder de 10,5 puntos porcentuales efectivos anuales.

Cuando se trate de créditos y contratos de leasing habitacional denominados en UVR, la tasa de interés pactada no puede exceder de 7,5 puntos porcentuales efectivos anuales, calculados sobre el UVR.

(Art. 4 Decreto 701 de 2013, numeral 4 modificado por el Art. 2 del Decreto 154 de 2014)



ARTÍCULO 2.10.1.5.1.5. LÍMITE DE COBERTURAS. El número de coberturas disponibles definidas por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, al que se refiere el artículo [2.10.1.5.1.2](#), de la presente sección, que podían ser objeto del beneficio previsto en este Capítulo 5, no podía superar 12.600 coberturas para los créditos desembolsados o contratos de leasing habitacional iniciados a partir de febrero 5 de 2014, siempre y cuando existiera disponibilidad presupuestal para el efecto.

(Art. 1 Decreto 154 de 2014)

SECCIÓN 2.

TERMINACIÓN ANTICIPADA DE LA COBERTURA.



ARTÍCULO 2.10.1.5.2.1. TERMINACIÓN ANTICIPADA DE LA COBERTURA. La cobertura se terminará en forma anticipada en los siguientes eventos:

1. Por pago anticipado del crédito o hacer uso de la opción de compra tratándose de contratos de leasing habitacional.
2. Por mora en el pago de tres (3) cuotas o cánones consecutivos a cargo del deudor o locatario del leasing habitacional. En este caso, la cobertura se perderá a partir del día siguiente al vencimiento de la última cuota o canon incumplido.
3. Por petición del deudor o locatario.
4. Por cesión del crédito por parte del deudor.
5. Por cesión del contrato de leasing habitacional, por parte del locatario.
6. Por reestructuración del crédito o del contrato de leasing habitacional que implique el incremento de los montos o saldos de las obligaciones o ampliación del plazo de los créditos o los contratos.

7. Por aceleración del plazo conforme a los términos contractuales.

8. Las demás que establezca el Ministerio de Hacienda y Crédito Público de acuerdo a la naturaleza y finalidad de la cobertura.

PARÁGRAFO. La cobertura se mantendrá vigente en los casos de cesión, venta o enajenación de la cartera con cobertura, entre establecimientos de crédito, y en los procesos derivados de titularización de cartera con cobertura.

PARÁGRAFO TRANSITORIO. <Parágrafo adicionado por el artículo [1](#) del Decreto 493 de 2020. El nuevo texto es el siguiente:> El otorgamiento de periodos de gracia en capital e intereses en los créditos para adquisición de vivienda o contratos de leasing habitacional que cuenten con el beneficio de cobertura de tasa de Interés, que se pacten entre los beneficiarios y la respectiva entidad en el marco de las Instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera mediante circular externa [007](#) de 2020, no se entenderá como causal de terminación anticipada de la cobertura.

Las entidades que otorguen periodos de gracia en capital e Intereses a los beneficiarios de las coberturas de tasa de interés deberán informar dicha circunstancia al Banco de la República como administrador del Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria - FRECH.

Notas de Vigencia

- Parágrafo adicionado por el artículo [1](#) del Decreto 493 de 2020, 'por el cual se adicionan los Decretos [1068](#) de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, y 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con la adopción de disposiciones transitorias en materia de causales de terminación anticipada de la cobertura de tasa de interés otorgada a deudores de crédito de vivienda y locatarios en operaciones de leasing habitacional', publicado en el Diario Oficial No. 51.272 de 30 de marzo 2020.

(Art. 5 Decreto 701 de 2013)

Concordancias

Resolución MINHACIENDA 1064 de 2020; Art. [1o](#).

Circular SUPERFINANCIERA [14](#) de 2020

Circular SUPERFINANCIERA [7](#) de 2020

SECCIÓN 3.

RECURSOS PARA LA COBERTURA.



ARTÍCULO 2.10.1.5.3.1. RECURSOS PARA LA COBERTURA. Los recursos del FRECH que fueron comprometidos para las coberturas otorgadas en el Capítulo 4 del Título 1 de la presente parte, de acuerdo con el documento elaborado por el Viceministerio Técnico del Ministerio de Hacienda y Crédito Público de fecha 19 de marzo de 2013, fueron utilizados para

el otorgamiento y pago de las coberturas previstas en este capítulo y transferidos a la subcuenta denominada FRECH - Contracíclico 2013.

Los recursos adicionales requeridos para el otorgamiento y pago de las coberturas previstas en este capítulo, fueron apropiados en el Presupuesto General de la Nación, y comprometidos con cargo al presupuesto del Ministerio de Hacienda y Crédito Público a favor del FRECH - Contracíclico 2013, dando cumplimiento a las disposiciones en materia presupuestal.

La apropiación de estos recursos debió guardar concordancia con la disponibilidad fiscal establecida tanto en el Marco de Gasto de Mediano Plazo del sector, así como en el Marco Fiscal de Mediano Plazo.

(Art. 6 Decreto 701 de 2013)



ARTÍCULO 2.10.1.5.3.2. GIRO DE LOS RECURSOS. Los recursos asignados para financiar la cobertura de que trata el presente capítulo, que no hagan parte de los que se transfieran del FRECH, de acuerdo con el anterior, serán girados a la subcuenta denominada FRECH - Contracíclico 2013 en la oportunidad que establezca el Ministerio de Hacienda y Crédito Público de conformidad con los compromisos que se deriven del otorgamiento, ejecución y vencimiento de dichas coberturas.

El Viceministerio Técnico del Ministerio de Hacienda y Crédito Público definirá el procedimiento, oportunidad, plazo y cuantías requeridas para el giro al FRECH - Contracíclico 2013 de los recursos líquidos necesarios para el cubrimiento y pago de las coberturas de que trata el presente capítulo.

El Banco de la República, como administrador del FRECH, no será responsable por el cubrimiento y pago de las coberturas de que trata este capítulo cuando el Ministerio de Hacienda y Crédito Público no haya realizado las apropiaciones presupuestales necesarias para el pago de estas coberturas y cuando el Ministerio no haya hecho la entrega y giro de los recursos correspondientes al FRECH - Contracíclico 2013.

Los trámites de apropiación, ejecución, registro y desembolso presupuestales estarán a cargo del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

PARÁGRAFO. Los gastos en que incurra el Banco de la República en la realización de la permuta financiera se harán con cargo a los recursos del FRECH.

(Art. 7 Decreto 701 de 2013)



ARTÍCULO 2.10.1.5.3.3. RESTITUCIÓN DE LOS RECURSOS DE LA COBERTURA. Las sumas provenientes de las restituciones de recursos que deban realizar los establecimientos de crédito al FRECH - Contracíclico 2013 respecto de créditos cuyos deudores o locatarios no tengan derecho a la cobertura o que se haya entregado en exceso, o por haber perdido la posibilidad de realizar el intercambio de flujos de la cobertura, o cualquier otra suma que deba restituirse, serán trasladadas a la subcuenta FRECH - Contracíclico 2013. El Viceministerio Técnico del Ministerio de Hacienda y Crédito Público impartirá las instrucciones para la restitución de estos recursos.

(Art. 8 Decreto 701 de 2013)



ARTÍCULO 2.10.1.5.3.4 NUEVOS RECURSOS PARA LA COBERTURA. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2454 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> Los recursos del FRECH que no fueron comprometidos para el pago de las coberturas otorgadas en el Capítulo [4](#) del Título 1 de la presente parte 10, podrán ser utilizados para el pago de las coberturas previstas en este capítulo y transferidos a la subcuenta denominada FRECH–Contracíclico 2013.

Notas de Vigencia

- Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2454 de 2015, 'por el cual se adiciona el Decreto número [1068](#) de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público en lo relacionado con los recursos para la cobertura del FRECH III Contracíclico 2013 para la financiación vivienda nueva', publicado en el Diario Oficial No. 49.729 de 17 de diciembre de 2015.

SECCIÓN 4.

INVERSIÓN DE LOS RECURSOS DEL FRECH.



ARTÍCULO 2.10.1.5.4.1. INVERSIÓN DE LOS RECURSOS DEL FRECH. El Banco de la República invertirá los recursos del FRECH con criterios de seguridad, liquidez y rentabilidad, en los términos y condiciones que establezca el Comité de Inversiones del FRECH de que trata el artículo [2.10.1.1.6](#) del Capítulo 1 del presente Título.

(Art. 9 Decreto 701 de 2013)

SECCIÓN 5.

CONTRATOS MARCO DE PERMUTA FINANCIERA DE TASAS DE INTERÉS.



ARTÍCULO 2.10.1.5.5.1. CONTRATOS MARCO DE PERMUTA FINANCIERA DE TASAS DE INTERÉS. Los establecimientos de crédito que accedieron a la cobertura ofrecida por el Gobierno Nacional a través del FRECH - Contracíclico 2013, debieron 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 derivado de la cobertura prevista en este capítulo.

Dichos contratos marco deben tener en cuenta de conformidad con lo dispuesto en este capítulo y demás normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan, entre otras, las siguientes obligaciones:

1. Para los establecimientos de crédito:

- a) Informar al FRECH - Contracíclico 2013, para su registro, los créditos y contratos de leasing habitacional elegibles con derecho a la cobertura, de acuerdo con lo dispuesto en este capítulo.
- b) Presentar al FRECH - Contracíclico 2013, la cuenta de cobro correspondiente a los créditos desembolsados o a los contratos de leasing habitacional con derecho a la cobertura, registrados en el FRECH - Contracíclico 2013, por el valor neto del intercambio de flujos derivado de la

permuta financiera, de acuerdo con lo dispuesto en este capítulo.

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

i) Que los créditos o contratos de leasing habitacional objeto de la cobertura cumplen los requisitos y condiciones establecidos para el acceso y vigencia de la cobertura de tasa de interés, señalados en los artículos [2.10.1.5.1.2](#), [2.10.1.5.1.3](#), [2.10.1.5.1.4](#), [2.10.1.5.3.3](#), y [2.10.1.5.6.1](#) de este capítulo.

ii) La veracidad de toda la información enviada al FRECH - Contracíclico 2013, en concordancia con los requisitos y condiciones para el acceso, vigencia, terminación anticipada, de la cobertura de tasa de interés y aquella relacionada con el intercambio de flujos, establecidos en este capítulo y en la normativa aplicable.

iii) Los créditos o contratos de leasing habitacional registrados en el FRECH - Contracíclico 2013, que no tengan el derecho a la cobertura y las terminaciones anticipadas de la misma, de acuerdo con lo dispuesto en este capítulo.

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

e) Restituir a la subcuenta FRECH - Contracíclico 2013 los recursos de que trata el artículo [2.10.1.5.3.3](#) del presente capítulo.

2. Para el Banco de la República:

a) Validar que el contenido de la información remitida por los establecimientos de crédito al FRECH - Contracíclico 2013, para efectos del registro de los créditos desembolsados o contratos de leasing habitacional con derecho a la cobertura y para el pago de la misma, sea consistente con el presente capítulo y su reglamentación.

b) Registrar en el FRECH - Contracíclico 2013, atendiendo la fecha de recibo en el Banco de la República en orden de llegada, los créditos desembolsados o contratos de leasing habitacional con derecho a la cobertura, teniendo en cuenta el número de coberturas disponibles para los créditos y contratos de leasing establecidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y el número de créditos y contratos de leasing habitacional con cobertura registrados en el FRECH - Contracíclico 2013, de acuerdo con lo informado por los establecimientos de crédito.

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

d) Excluir de la cobertura los créditos o contratos de leasing habitacional registrados en el FRECH - Contracíclico 2013, que no tengan derecho a esta y registrar las terminaciones anticipadas de la misma, así como los créditos o contratos respecto de los cuales no sea posible realizar el intercambio de flujos, de conformidad con la información presentada por los establecimientos de crédito.

e) Informar mensualmente a los establecimientos de crédito y al Viceministerio Técnico del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, el número de créditos desembolsados y los contratos de leasing habitacional con derecho a la cobertura registrados en el FRECH - Contracíclico 2013.

PARÁGRAFO 1o. En los contratos marco se estipulará que los establecimientos de crédito

perderán la posibilidad de realizar el intercambio de flujos de la cobertura en los eventos que defina el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, cuando haya lugar a ello, de acuerdo con la naturaleza y propósito de dicho mecanismo.

PARÁGRAFO 2o. En todo caso el registro y pago de la cobertura estará condicionada a la suscripción de los contratos marco aquí establecidos, entre los establecimientos de crédito y el Banco de la República.

(Art. 10 Decreto 701 de 2013)

Concordancias

Resolución MINHACIENDA [1220](#) de 2020

Resolución MINHACIENDA [1064](#) de 2020

SECCIÓN 6.

RESPONSABILIDAD DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE CRÉDITO.



ARTÍCULO 2.10.1.5.6.1. RESPONSABILIDAD DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE CRÉDITO. Los establecimientos de crédito son los únicos responsables de verificar el cumplimiento de los requisitos y condiciones establecidos para el acceso, vigencia, y terminación anticipada de la cobertura de tasa de interés a los créditos o contratos de leasing habitacional de que trata el presente capítulo; así como de la veracidad de la información presentada al FRECH - Contracíclico 2013 y del cumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato marco que suscriba con el Banco de la República.

Los establecimientos de crédito debían informar a los potenciales deudores de créditos de vivienda y locatarios de contratos de leasing habitacional acerca de las condiciones de acceso, vigencia, y terminación anticipada de la cobertura, en las condiciones establecidas en el presente capítulo y demás normas que lo reglamenten, complementen, adicionen, modifiquen o sustituyan, así como las demás condiciones que establezca la Superintendencia Financiera de Colombia.

Los establecimientos de crédito no podían desembolsar créditos o suscribir contratos de leasing con derecho a la cobertura, sin haber recibido de parte de los potenciales deudores de los créditos y locatarios de leasing habitacional, la manifestación escrita prevista en el artículo [2.10.1.5.1.3](#) de este capítulo.

Igualmente los establecimientos de crédito, deberán haber informado al deudor o locatario:

- a) que su cobertura se encuentra sujeta a que en el momento del desembolso o al inicio del contrato de leasing no se hayan agotado las coberturas disponibles y,
- b) en el extracto de la obligación, el cálculo y aplicación de la cobertura, y remitir dentro de la proyección anual de los créditos individuales de vivienda lo que corresponda a la discriminación de los valores del beneficio.

Los establecimientos de crédito debieron implementar un mecanismo que les permitiera verificar al momento de efectuar el desembolso del crédito o del inicio del contrato de leasing

habitacional:

i) La disponibilidad de coberturas para cada uno de los segmentos de vivienda establecidos y, en esa medida, no podían desembolsar créditos o dar inicio del contrato de leasing habitacional con derecho a la cobertura, en exceso del número de coberturas que estableció el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, so pena de asumir el pago de la misma con sus propios recursos.

ii) Que la cobertura se hubiere otorgado únicamente a un crédito o contrato de leasing habitacional y que aquella se aplique a los deudores del crédito o locatarios del contrato de leasing habitacional, a cualquier título. Así mismo, debieron verificar que los potenciales deudores o locatarios no habían sido beneficiarios, a cualquier título, de la cobertura establecida en el presente capítulo o de aquellas otorgadas en desarrollo de lo dispuesto en el Capítulo 4 de la presente parte y el Decreto 1190 de 2012 compilado en el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio y las normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan.

Corresponde a los establecimientos de crédito determinar al momento del inicio del contrato de leasing o del desembolso del crédito si tienen derecho a la cobertura y en este evento, informarlo al Banco de la República para efectos de su registro y pago de la cobertura y comunicar lo pertinente a los deudores de los créditos o a los locatarios del contrato según sea el caso.

El uso de los recursos otorgados como cobertura no puede destinarse a propósitos diferentes a los indicados en el presente capítulo y las normas que lo reglamenten, complementen, modifiquen, adicionen o sustituyan, so pena de incurrir en la conducta descrita en el artículo [311](#) del Código Penal.

(Art. 11 Decreto 701 de 2013)

CAPÍTULO 6.

ACCESO A MECANISMOS DE LIQUIDEZ CON CARGO A RECURSOS DEL FRECH.



ARTÍCULO 2.10.1.6.1. NUEVAS ENTIDADES QUE PUEDEN REALIZAR OPERACIONES DE TESORERÍA CON LOS RECURSOS DEL FRECH. Las Sociedades Fiduciarias, Sociedades Comisionistas de Bolsa y Sociedades Administradoras de Inversión, así como los fondos de inversión colectiva por ellas administrados, podrán realizar operaciones de tesorería, con cargo a los recursos disponibles del Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria - FRECH. Los términos y condiciones de estas operaciones serán definidas por el Comité de Inversiones previsto en el artículo [2.10.1.1.6](#) del Capítulo 1 del presente título.

(Art. 1 Decreto 1524 de 2013)

CAPÍTULO 7.

FRECH PARA LA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA URBANA NUEVA – FRECH NO VIS.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2500 de 2015, 'por el cual se adiciona el Decreto número [1068](#) de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, con el fin de establecer las condiciones y requisitos de la cobertura condicionada de tasa de interés en el marco del Programa FRECH NO VIS', publicado en el Diario Oficial No. 49.735 de 23 de diciembre de 2015.

SECCIÓN 1.

COBERTURA CONDICIONADA DE TASA DE INTERÉS PARA CRÉDITOS DE VIVIENDA Y CONTRATOS DE LEASING HABITACIONAL EN EL MARCO DEL PROGRAMA FRECH NO VIS.

ARTÍCULO 2.10.1.7.1.1. COBERTURA CONDICIONADA DE TASA DE INTERÉS PARA CRÉDITOS DE VIVIENDA Y CONTRATOS DE LEASING HABITACIONAL FRECH NO VIS. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2500 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> El Gobierno nacional, a través del Fondo de Reserva para la Estabilización de Cartera Hipotecaria (FRECH), administrado por el Banco de la República, ofrecerá coberturas de tasa de interés que faciliten la financiación de vivienda urbana nueva NO VIS, a través de créditos otorgados por establecimientos de crédito para la compra de vivienda y contratos de leasing habitacional, de acuerdo con la focalización, condiciones y términos establecidos en el presente capítulo, y sus modificaciones, y la reglamentación que para el efecto expida el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

El Banco de la República, como administrador del FRECH, creará una subcuenta para el manejo de los recursos requeridos para la cobertura que por el presente Capítulo se establece, separada y diferenciada contablemente de los demás recursos del FRECH, la cual se denominará FRECH NO VIS.

La cobertura consistirá en una permuta financiera calculada sobre la tasa de interés pactada en créditos o contratos de leasing habitacional, otorgados y/o celebrados respectivamente, por los establecimientos de crédito, a deudores y locatarios que cumplan las condiciones que se establecen en el presente capítulo y en la normativa aplicable. 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.

La permuta financiera consiste en un intercambio de flujos que se presenta cuando el establecimiento de crédito entrega al FRECH NO VIS el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito o contrato de leasing habitacional, descontando lo correspondiente a la cobertura y el FRECH NO VIS a su vez entrega al establecimiento de crédito el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito o contrato de leasing habitacional. Cuando se trate de operaciones en UVR, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito o contrato de leasing habitacional se convertirá a su equivalente en pesos.

El pago producto de la permuta financiera por parte del FRECH NO VIS a los establecimientos de crédito se realizará por el monto neto de las obligaciones generadas mes a mes, derivadas del intercambio de flujos, bajo el procedimiento y las condiciones que establezca para el efecto el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

PARÁGRAFO. El Ministerio de Hacienda y Crédito Público, señalará al Banco de la República

y a los establecimientos de crédito, entre otros, los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura, así como los aspectos derivados de la aplicación del presente capítulo y el alcance y contenido de los contratos marco de cobertura a que se refiere el artículo [2.10.1.7.3.1](#) de este capítulo.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2500 de 2015, 'por el cual se adiciona el Decreto número [1068](#) de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, con el fin de establecer las condiciones y requisitos de la cobertura condicionada de tasa de interés en el marco del Programa FRECH NO VIS', publicado en el Diario Oficial No. 49.735 de 23 de diciembre de 2015.

ARTÍCULO 2.10.1.7.1.2. COBERTURA Y SEGMENTOS DE VIVIENDA. <Artículo modificado por el artículo 1 del Decreto 1442 de 2017. El nuevo texto es el siguiente:> La cobertura prevista en el presente Capítulo será de dos punto cinco (2.5) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito otorgado o del contrato de leasing habitacional celebrado por el establecimiento de crédito, para la financiación con destino a la adquisición de vivienda urbana nueva NO VIS, así:

1. Para los créditos desembolsados o los contratos de leasing habitacional iniciados desde el 5 de febrero de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2016 y aquellos desembolsados o iniciados desde el 10 de febrero de 2017 y que se desembolsen o se inicien hasta el 31 de agosto de 2017, se tendrán en cuenta los siguientes segmentos:

a) Viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito, sea mayor a ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smmlv) y hasta doscientos treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (235 smmlv);

b) Viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito, sea mayor a doscientos treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (235 smmlv) y hasta trescientos treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (335 smmlv).

2. Para los créditos que se desembolsen o los contratos de leasing habitacional que se inicien a partir del 1 de septiembre de 2017, se tendrá en cuenta el siguiente segmento:

Viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito, sea mayor a ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smmlv) y hasta cuatrocientos treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (435 smmlv).

PARÁGRAFO 1. El deudor del crédito o locatario del leasing habitacional beneficiario de la cobertura, durante la vigencia de la misma, pagará mensualmente a los establecimientos de crédito, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada para el respectivo período, descontando lo correspondiente a la cobertura. Cuando se trate de operaciones en UVR, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito o contrato de leasing habitacional se convertirá a pesos.

En el evento que por cualquier circunstancia el establecimiento de crédito cobre al deudor o locatario una tasa de interés diferente a la pactada, la tasa de interés efectivamente cobrada será la utilizada para el cálculo del intercambio de flujos derivado de la cobertura. En ningún caso la cobertura resultante podrá ser superior a la tasa pactada o a la efectivamente cobrada al deudor o

locatario según sea el caso.

PARÁGRAFO 2. Para los efectos previstos en este Capítulo, por vivienda urbana nueva, se entenderá la que se encuentre en proyecto, en etapa de preventa, en construcción y la que estando terminada no haya sido habitada.

Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo 1 del Decreto 1442 de 2017, 'por el cual se modifica el Decreto número [1068](#) de 2015 Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, en lo relacionado con el Programa FRECH NO VIS', publicado en el Diario Oficial No. 50.342 de 31 de agosto de 2017.
- Capítulo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2500 de 2015, 'por el cual se adiciona el Decreto número [1068](#) de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, con el fin de establecer las condiciones y requisitos de la cobertura condicionada de tasa de interés en el marco del Programa FRECH NO VIS', publicado en el Diario Oficial No. 49.735 de 23 de diciembre de 2015.

Legislación Anterior

Texto adicionado por el Decreto 2500 de 2015:

ARTÍCULO 2.10.1.7.1.2. La cobertura prevista en el presente Capítulo será de dos punto cinco (2.5) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito otorgado o del contrato de leasing habitacional celebrado por el establecimiento de crédito, para la financiación con destino a la adquisición de vivienda urbana nueva NO VIS, en los siguientes segmentos:

1. Viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito, sea mayor a ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV) y hasta doscientos treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (235 SMMLV).
2. Viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito, sea mayor a doscientos treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (235 SMMLV) y hasta trescientos treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (335 SMMLV).

PARÁGRAFO 1o. El deudor del crédito o locatario del leasing habitacional beneficiario de la cobertura, durante la vigencia de la misma, pagará mensualmente a los establecimientos de crédito, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada para el respectivo período, descontando lo correspondiente a la cobertura. Cuando se trate de operaciones en UVR, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito o contrato de leasing habitacional se convertirá a pesos.

En el evento que por cualquier circunstancia el establecimiento de crédito cobre al deudor o locatario una tasa de interés diferente a la pactada, la tasa de interés efectivamente cobrada será la utilizada para el cálculo del intercambio de flujos derivado de la cobertura. En ningún caso la cobertura resultante podrá ser superior a la tasa pactada o a la efectivamente cobrada al deudor o locatario según sea el caso.

PARÁGRAFO 2o. Para los efectos previstos en este capítulo, por vivienda urbana nueva, se entenderá la que se encuentre en proyecto, en etapa de preventa, en construcción y la que

estando terminada no haya sido habitada.

La cobertura prevista en el presente Capítulo será de dos punto cinco (2.5) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito otorgado o del contrato de leasing habitacional celebrado por el establecimiento de crédito, para la financiación con destino a la adquisición de vivienda urbana nueva NO VIS, en los siguientes segmentos:

1. Viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito, sea mayor a ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV) y hasta doscientos treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (235 SMMLV).
2. Viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito, sea mayor a doscientos treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (235 SMMLV) y hasta trescientos treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (335 SMMLV).

PARÁGRAFO 1o. El deudor del crédito o locatario del leasing habitacional beneficiario de la cobertura, durante la vigencia de la misma, pagará mensualmente a los establecimientos de crédito, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada para el respectivo período, descontando lo correspondiente a la cobertura. Cuando se trate de operaciones en UVR, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito o contrato de leasing habitacional se convertirá a pesos.

En el evento que por cualquier circunstancia el establecimiento de crédito cobre al deudor o locatario una tasa de interés diferente a la pactada, la tasa de interés efectivamente cobrada será la utilizada para el cálculo del intercambio de flujos derivado de la cobertura. En ningún caso la cobertura resultante podrá ser superior a la tasa pactada o a la efectivamente cobrada al deudor o locatario según sea el caso.

PARÁGRAFO 2o. Para los efectos previstos en este capítulo, por vivienda urbana nueva, se entenderá la que se encuentre en proyecto, en etapa de preventa, en construcción y la que estando terminada no haya sido habitada.

ARTÍCULO 2.10.1.7.1.3. CONDICIONES PARA EL ACCESO A LA COBERTURA.

<Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2500 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:>

Para acceder a la cobertura, los potenciales deudores del crédito o locatarios del contrato de leasing habitacional, además de lo previsto en este Capítulo y la reglamentación que se expida para el efecto por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, se sujetarán a lo siguiente:

1. No haber sido beneficiarios a cualquier título, de las coberturas establecidas en el presente Capítulo o en los Capítulos [4](#) y [5](#) de este título o de aquellas previstas en el Decreto número 1077 de 2015 y las normas que los reglamenten, modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan.
2. Deberán manifestar por escrito al establecimiento de crédito, su intención de recibirla, antes del desembolso del crédito o de la suscripción del respectivo contrato de leasing habitacional, señalando expresamente que conocen y aceptan los términos y condiciones para el acceso, vigencia y terminación anticipada de la cobertura, y en particular que el beneficio de la cobertura estará sujeto a la disponibilidad de coberturas para los créditos o contratos de leasing habitacional al momento del desembolso del crédito o del inicio del contrato de leasing.

El derecho a la cobertura se adquirirá al momento del respectivo desembolso del crédito o al inicio del contrato de leasing, por lo que su acceso se encontrará sujeto a la disponibilidad de las

coberturas en dicho momento.

Los establecimientos de crédito deberán verificar y controlar lo relativo a la condición de acceso a la cobertura establecida en el presente artículo, de conformidad con lo previsto en el artículo [2.10.1.7.3.2](#) del presente Capítulo.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2500 de 2015, 'por el cual se adiciona el Decreto número [1068](#) de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, con el fin de establecer las condiciones y requisitos de la cobertura condicionada de tasa de interés en el marco del Programa FRECH NO VIS', publicado en el Diario Oficial No. 49.735 de 23 de diciembre de 2015.

ARTÍCULO 2.10.1.7.1.4. CRÉDITOS O CONTRATOS DE LEASING HABITACIONAL ELEGIBLES. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2500 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> La cobertura se aplicará a los créditos o contratos de leasing habitacional que cumplan, como mínimo, con las condiciones que a continuación se relacionan y las demás que se prevean en el presente Capítulo y demás normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen, sustituyan o complementen.

1. Financiación objeto de la cobertura: Créditos o contratos de leasing habitacional que otorguen los establecimientos de crédito para financiar el acceso a una vivienda urbana nueva en los términos indicados en el parágrafo 2o del artículo [2.10.1.7.1.2](#) de este Capítulo.

En cualquier caso, no se considerarán elegibles para efectos de la cobertura los siguientes créditos o contratos de leasing habitacional.

- a) Los otorgados para la reparación, subdivisión o ampliación del inmueble;
- b) Los originados en las reestructuraciones, refinanciaciones o consolidaciones.

2. Fecha de desembolso: <Numeral modificado por el artículo 2 del Decreto 1442 de 2017. El nuevo texto es el siguiente:> Créditos que se desembolsen o contratos de leasing habitacional que inicien en las fechas que determine el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y que no podrán ir en ningún caso más allá del 31 de diciembre de 2019 o hasta el agotamiento del número de coberturas de acuerdo con lo previsto en el artículo [2.10.1.7.2.4](#) de este Capítulo

Notas de Vigencia

- Numeral modificado por el artículo 2 del Decreto 1442 de 2017, 'por el cual se modifica el Decreto número [1068](#) de 2015 Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, en lo relacionado con el Programa FRECH NO VIS', publicado en el Diario Oficial No. 50.342 de 31 de agosto de 2017.

Legislación Anterior

Texto adicionado por el Decreto 2500 de 2015:

2. Fecha de desembolso: Créditos que se desembolsen o contratos de leasing habitacional que inicien en las fechas que determine el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y que no podrán ir en ningún caso, más allá del 31 de diciembre de 2017 o hasta el agotamiento del número de coberturas de acuerdo con lo previsto en el artículo [2.10.1.7.2.4](#) de este Capítulo.

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

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2500 de 2015, 'por el cual se adiciona el Decreto número [1068](#) de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, con el fin de establecer las condiciones y requisitos de la cobertura condicionada de tasa de interés en el marco del Programa FRECH NO VIS', publicado en el Diario Oficial No. 49.735 de 23 de diciembre de 2015.

ARTÍCULO 2.10.1.7.1.5. TERMINACIÓN ANTICIPADA DE LA COBERTURA.

<Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2500 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> La cobertura se terminará en forma anticipada en los siguientes eventos.

1. Por pago anticipado del crédito o hacer uso de la opción de compra tratándose de contratos de leasing habitacional.
2. Por mora en el pago de tres (3) cuotas o cánones consecutivos a cargo del deudor o locatario del leasing habitacional. En este caso, la cobertura se perderá a partir del día siguiente al vencimiento de la última cuota o canon incumplido.
3. Por petición del deudor o locatario.
4. Por cesión del crédito por parte del deudor.
5. Por cesión del contrato de leasing habitacional, por parte del locatario.
6. Por reestructuración del crédito o del contrato de leasing habitacional que implique el incremento de los montos o saldos de las obligaciones o ampliación del plazo de los créditos o los contratos.
7. Por aceleración del plazo conforme a los términos contractuales.
8. Las demás que establezca el Ministerio de Hacienda y Crédito Público de acuerdo a la naturaleza y finalidad de la cobertura.

PARÁGRAFO. La cobertura se mantendrá vigente en los casos de cesión, venta o enajenación de la cartera con cobertura, entre establecimientos de crédito, y en los procesos derivados de titularización de cartera con cobertura.

PARÁGRAFO TRANSITORIO. <Parágrafo adicionado por el artículo [1](#) del Decreto 493 de 2020. El nuevo texto es el siguiente:> El otorgamiento de periodos de gracia en capital e intereses en los créditos para adquisición de vivienda o contratos de leasing habitacional que

cuenten con el beneficio de cobertura de tasa de Interés, que se pacten entre los beneficiarios y la respectiva entidad en el marco de las Instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera mediante circular externa [007](#) de 2020, no se entenderá como causal de terminación anticipada de la cobertura.

Las entidades que otorguen periodos de gracia en capital e Intereses a los beneficiarios de las coberturas de tasa de interés deberán informar dicha circunstancia al Banco de la República como administrador del Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria - FRECH.

Notas de Vigencia

- Parágrafo adicionado por el artículo [1](#) del Decreto 493 de 2020, 'por el cual se adicionan los Decretos [1068](#) de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, y 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con la adopción de disposiciones transitorias en materia de causales de terminación anticipada de la cobertura de tasa de interés otorgada a deudores de crédito de vivienda y locatarios en operaciones de leasing habitacional', publicado en el Diario Oficial No. 51.272 de 30 de marzo 2020.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2500 de 2015, 'por el cual se adiciona el Decreto número [1068](#) de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, con el fin de establecer las condiciones y requisitos de la cobertura condicionada de tasa de interés en el marco del Programa FRECH NO VIS', publicado en el Diario Oficial No. 49.735 de 23 de diciembre de 2015.

Concordancias

Resolución MINHACIENDA 1064 de 2020; Art. [1o](#).

Circular SUPERFINANCIERA [14](#) de 2020

Circular SUPERFINANCIERA [7](#) de 2020

SECCIÓN 2.

RECURSOS PARA LA COBERTURA.



ARTÍCULO 2.10.1.7.2.1. RECURSOS PARA LA COBERTURA. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2500 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> Los recursos requeridos para el otorgamiento y pago de las coberturas previstas en este Capítulo así como los gastos de gestión en que incurra el Banco de la República en la realización de la permuta financiera, serán apropiados en el Presupuesto General de la Nación, y serán comprometidos con cargo al presupuesto del Ministerio de Hacienda y Crédito Público a favor del FRECH NO VIS, dando cumplimiento a las disposiciones legales aplicables en materia presupuestal.

La apropiación de estos recursos deberá guardar concordancia con la disponibilidad fiscal establecida tanto en el Marco de Gasto de Mediano Plazo del sector, así como en el Marco Fiscal de Mediano Plazo.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2500 de 2015, 'por el cual se adiciona el Decreto número [1068](#) de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, con el fin de establecer las condiciones y requisitos de la cobertura condicionada de tasa de interés en el marco del Programa FRECH NO VIS', publicado en el Diario Oficial No. 49.735 de 23 de diciembre de 2015.

ARTÍCULO 2.10.1.7.2.2. GIRO DE LOS RECURSOS. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2500 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> Los recursos asignados para financiar la cobertura de que trata el presente Capítulo, serán girados a la subcuenta denominada FRECH NO VIS de conformidad con los compromisos que se deriven del otorgamiento, ejecución y vencimiento de dichas coberturas.

El Viceministerio Técnico del Ministerio de Hacienda y Crédito Público definirá el procedimiento, oportunidad y plazo requeridos para el giro al FRECH NO VIS, de los recursos líquidos necesarios para el cubrimiento y pago de las coberturas de que trata el presente Capítulo.

El Ministerio de Hacienda y Crédito Público girará al Banco de la República, como administrador del FRECH, los recursos líquidos necesarios para el cubrimiento y pago de estas coberturas, previa solicitud que en tal sentido le presente el Banco de la República a dicho Ministerio de conformidad con las obligaciones generadas mes a mes derivadas de la permuta financiera.

El Banco de la República, como administrador del FRECH, no será responsable por el cubrimiento y pago de las coberturas de que trata este Capítulo cuando el Ministerio de Hacienda y Crédito Público no haya realizado las apropiaciones presupuestales necesarias para el pago de estas coberturas y cuando el Ministerio no haya hecho la entrega y giro de los recursos correspondientes al FRECH NO VIS.

Los trámites de apropiación, ejecución, registro y desembolso presupuestales estarán a cargo del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

PARÁGRAFO. Los gastos en que incurra el Banco de la República en la realización de la permuta financiera se harán con cargo a los recursos del FRECH NO VIS.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2500 de 2015, 'por el cual se adiciona el Decreto número [1068](#) de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, con el fin de establecer las condiciones y requisitos de la cobertura condicionada de tasa de interés en el marco del Programa FRECH NO VIS', publicado en el Diario Oficial No. 49.735 de 23 de diciembre de 2015.

ARTÍCULO 2.10.1.7.2.3. RESTITUCIÓN DE LOS RECURSOS DE LA COBERTURA. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2500 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> Las sumas provenientes de las restituciones de recursos que deban realizar los establecimientos de crédito al FRECH NO VIS respecto de créditos cuyos deudores o locatarios no tengan derecho a la cobertura o que se haya entregado en exceso, o por haber perdido la posibilidad de realizar el intercambio de flujos de la cobertura, o cualquier otra suma que deba restituirse, serán

reintegradas a la Dirección General de Crédito Público y Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público. El Viceministerio Técnico del Ministerio de Hacienda y Crédito Público impartirá las instrucciones para el reintegro de estos recursos.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2500 de 2015, 'por el cual se adiciona el Decreto número [1068](#) de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, con el fin de establecer las condiciones y requisitos de la cobertura condicionada de tasa de interés en el marco del Programa FRECH NO VIS', publicado en el Diario Oficial No. 49.735 de 23 de diciembre de 2015.

ARTÍCULO 2.10.1.7.2.4. LÍMITE DE COBERTURAS. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2500 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> El Ministerio de Hacienda y Crédito Público definirá el número de coberturas disponibles para los créditos y contratos de leasing en cada uno de los segmentos de vivienda señalados en el artículo [2.10.1.7.1.2](#) de este Capítulo, conforme a la disponibilidad presupuestal que exista para el efecto.

En todo caso, de acuerdo con las condiciones del mercado en general y de las particulares en las que los establecimientos de crédito otorguen los créditos o contratos objeto de la cobertura, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público podrá optar por ampliar, restringir, modificar o suspender el número de coberturas elegibles.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2500 de 2015, 'por el cual se adiciona el Decreto número [1068](#) de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, con el fin de establecer las condiciones y requisitos de la cobertura condicionada de tasa de interés en el marco del Programa FRECH NO VIS', publicado en el Diario Oficial No. 49.735 de 23 de diciembre de 2015.

SECCIÓN 3.

CONTRATOS MARCO, OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES.

ARTÍCULO 2.10.1.7.3.1. CONTRATOS MARCO DE PERMUTA FINANCIERA DE TASAS DE INTERÉS. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2500 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> Los establecimientos de crédito interesados en acceder a la cobertura que ofrece el Gobierno nacional a través del FRECH NO VIS 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 derivado de la cobertura prevista en este Capítulo.

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

1. Para los establecimientos de crédito.

- a) Informar al FRECH NO VIS, para su registro, los créditos y contratos de leasing habitacional elegibles con derecho a la cobertura, de acuerdo con lo dispuesto en este Capítulo;

b) Presentar al FRECH NO VIS, la cuenta de cobro correspondiente a los créditos desembolsados o a los contratos de leasing habitacional con derecho a la cobertura, registrados en el FRECH NO VIS, por el valor neto del intercambio de flujos derivado de la permuta financiera, de acuerdo con lo dispuesto en este Capítulo;

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

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

ii) La veracidad de toda la información enviada al FRECH NO VIS, en concordancia con los requisitos y condiciones para el acceso, vigencia, terminación anticipada de la cobertura de tasa de interés y aquella relacionada con el intercambio de flujos, establecidos en este Capítulo y en la normativa aplicable.

iii) Los créditos o contratos de leasing habitacional registrados en el FRECH NO VIS que no tengan el derecho a la cobertura y las terminaciones anticipadas de la misma, de acuerdo con lo dispuesto en este Capítulo;

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

e) Reintegrar a la Dirección General de Crédito Público y Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público los recursos de que trata el artículo [2.10.1.7.2.3](#). del presente Capítulo.

2. Para el Banco de la República.

a) Validar operativamente que el contenido de la información remitida por los establecimientos de crédito al FRECH NO VIS, para efectos del registro de los créditos desembolsados o contratos de leasing habitacional con derecho a la cobertura y para el pago de la misma, sea consistente con el presente Capítulo y su reglamentación;

b) Registrar en el FRECH NO VIS, atendiendo la fecha de recibo en el Banco de la República en orden de llegada, los créditos desembolsados o contratos de leasing habitacional con derecho a la cobertura, teniendo en cuenta el número de coberturas disponibles para los créditos y contratos de leasing establecidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y el número de créditos y contratos de leasing habitacional con cobertura registrados en el FRECH NO VIS, de acuerdo con lo informado por los establecimientos de crédito;

c) Pagar el valor neto del intercambio de flujos derivado de la permuta financiera, de acuerdo con las instrucciones que para el efecto imparta el Ministerio de Hacienda y Crédito Público. En ningún caso, el Banco de la República pagará con sus propios recursos las coberturas de tasa de interés;

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

e) Informar mensualmente a los establecimientos de crédito el número de créditos desembolsados y los contratos de leasing habitacional con derecho a la cobertura registrados en el FRECH NO VIS;

f) Suministrar al Viceministerio Técnico del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, la información de los créditos desembolsados y los contratos de leasing habitacional con derecho a la cobertura registrados en el FRECH NO VIS, con el fin de realizar las estimaciones de la utilización de las coberturas.

PARÁGRAFO 1o. En los contratos marco se estipulará que los establecimientos de crédito perderán la posibilidad de realizar el intercambio de flujos de la cobertura en los eventos que defina el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, cuando haya lugar a ello, de acuerdo con la naturaleza y propósito de dicho mecanismo.

PARÁGRAFO 2o. En todo caso el registro y pago de la cobertura estará condicionada a la suscripción de los contratos marco aquí establecidos, entre los establecimientos de crédito y el Banco de la República.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2500 de 2015, 'por el cual se adiciona el Decreto número [1068](#) de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, con el fin de establecer las condiciones y requisitos de la cobertura condicionada de tasa de interés en el marco del Programa FRECH NO VIS', publicado en el Diario Oficial No. 49.735 de 23 de diciembre de 2015.

ARTÍCULO 2.10.1.7.3.2. RESPONSABILIDAD DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE CRÉDITO. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2500 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> Los establecimientos de crédito serán los únicos responsables de verificar el cumplimiento de los requisitos y condiciones establecidos para el acceso, vigencia, y terminación anticipada de la cobertura de tasa de interés a los créditos o contratos de leasing habitacional de que trata el presente Capítulo; así como de la veracidad de la información presentada al FRECH NO VIS y del cumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato marco que suscriba con el Banco de la República.

En desarrollo de lo previsto en el presente Capítulo, los establecimientos de crédito deberán:

1. Informar a los potenciales deudores de créditos de vivienda y locatarios de contratos de leasing habitacional acerca de las condiciones de acceso, vigencia, y terminación anticipada de la cobertura, en las condiciones establecidas en el presente capítulo y demás normas que lo reglamenten, complementen, adicionen, modifiquen o sustituyan, así como las instrucciones que establezca la Superintendencia Financiera de Colombia.
2. No podrán desembolsar créditos o suscribir contratos de leasing con derecho a la cobertura, sin haber recibido de parte de los potenciales deudores de los créditos y locatarios de leasing habitacional, la manifestación escrita prevista en el numeral 2 del artículo [2.10.1.7.1.3](#) de este Capítulo.
3. Informar al deudor o locatario: a) que su cobertura se encuentra sujeta a que en el momento del desembolso o al inicio del contrato de leasing no se hayan agotado las coberturas disponibles y,

b) en el extracto de la obligación, el cálculo y aplicación de la cobertura, y remitir dentro de la proyección anual de los créditos individuales de vivienda lo que corresponda a la discriminación de los valores del beneficio.

4. Verificar y controlar lo relativo a las condiciones y requisitos para el acceso, vigencia, y terminación anticipada de la cobertura establecida en este Capítulo.

5. Determinar al momento del inicio del contrato de leasing o del desembolso del crédito si tienen derecho a la cobertura y en este evento, informarlo al Banco de la República para efectos de su registro y pago de la cobertura y comunicar lo pertinente a los deudores de los créditos o a los locatarios del contrato de leasing habitacional según sea el caso.

6. Implementar un mecanismo que les permita verificar al momento de efectuar el desembolso del crédito o del inicio del contrato de leasing habitacional:

6.1 La disponibilidad de coberturas para cada uno de los segmentos de vivienda establecidos y, en esa medida, no podrán desembolsar créditos o dar inicio al contrato de leasing habitacional con derecho a la cobertura, en exceso del número de coberturas que establezca el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, so pena de asumir el pago de la misma con sus propios recursos.

6.2 Que la cobertura se otorgue únicamente a un crédito o contrato de leasing habitacional y que aquella se aplique a los deudores del crédito o locatarios del contrato de leasing habitacional, a cualquier título. Así mismo, deberán verificar que los potenciales deudores o locatarios no hayan sido beneficiarios, a cualquier título, de las coberturas a la tasa de interés establecidas en el presente capítulo o en los Capítulos [4](#) y [5](#) de este título o de aquellas otorgadas en desarrollo de lo dispuesto en el Decreto número 1077 de 2015 y las normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan.

PARÁGRAFO. Los recursos otorgados como cobertura no podrán destinarse a propósitos diferentes a los indicados en el presente Capítulo y las normas que lo reglamenten, complementen, modifiquen, adicionen o sustituyan, so pena de incurrir en la conducta descrita en el artículo [311](#) del Código Penal.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2500 de 2015, 'por el cual se adiciona el Decreto número [1068](#) de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, con el fin de establecer las condiciones y requisitos de la cobertura condicionada de tasa de interés en el marco del Programa FRECH NO VIS', publicado en el Diario Oficial No. 49.735 de 23 de diciembre de 2015.



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.

Normograma de la Administradora Colombiana de Pensiones - Colpensiones

ISSN 2256-1633

Última actualización: 5 de agosto de 2020

