

## RESOLUCIÓN 201 DE 2016

(febrero 1o)

Diario Oficial No. 49.781 de 9 de febrero de 2016

### MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

Por la cual se señala al Banco de la República y a los establecimientos de crédito, los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasa de interés que facilite la financiación de vivienda urbana nueva No Vis; se precisa el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés a los que se refiere el artículo [2.10.1.7.3.1](#) del Decreto 1068 de 2015, y se dictan otras disposiciones.

#### Resumen de Notas de Vigencia

##### NOTAS DE VIGENCIA:

- Modificada por la Resolución 2758 de 2017, 'por la cual se modifica la Resolución número [0201](#) de 2016 relacionada con la cobertura de la tasa de interés del Programa Frech No Vis a que se refiere el Decreto número [1068](#) de 2015', publicada en el Diario Oficial No. 50.347 de 05 de septiembre de 2017.

#### EL MINISTRO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO,

en uso de sus facultades legales, en especial las previstas en el Capítulo [7](#), Título 1 de la Parte 10 del Libro 2 del Decreto 1068 de 2015, y

##### CONSIDERANDO:

Que en el Capítulo [7](#), Título 1 de la Parte 10 del Libro 2 del Decreto 1068 de 2015, se creó una cobertura de tasa de interés, la cual responde a una política contracíclica diseñada por el Gobierno Nacional con el fin de generar inversión en el sector de la construcción, importante generador de empleo no calificado y demandante masivo de insumos de otros sectores de la economía.

Que de acuerdo con lo previsto en el artículo [2.10.1.7.1.1](#) del Decreto 1068 de 2015, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, debe señalar al Banco de la República y a los establecimientos de crédito, entre otros aspectos, 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 los que se refiere el artículo [2.10.1.7.3.1](#) del citado decreto, así como los demás aspectos derivados de la aplicación del Capítulo [7](#), Título 1 de la Parte 10 del Libro 2 del Decreto 1068 de 2015.

Que el artículo [2.10.1.7.2.4](#) del Decreto 1068 de 2015 señala que corresponde al Ministerio de Hacienda y Crédito Público definir el número de coberturas disponibles para los créditos y contratos de leasing en cada uno de los segmentos de vivienda que serán objeto del beneficio allí previsto, de conformidad a la disponibilidad presupuestal que exista para el efecto.

Que el artículo [2.10.1.7.2.3](#) del Decreto 1068 de 2015, establece que en caso de que haya lugar a la restitución de los recursos de la cobertura por parte de los establecimientos de crédito al Frech No Vis, esta se efectuará de acuerdo con las instrucciones que imparta el Viceministerio Técnico

del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Que por lo anteriormente expuesto, y con la finalidad de lograr la efectividad del mecanismo de la cobertura a la tasa de interés de que trata el Capítulo [7](#), Título 1 de la Parte 10 del Libro 2 del Decreto 1068 de 2015, se hace necesario expedir la presente resolución.

Que en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

CAPÍTULO I.

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

ARTÍCULO 1o. CONTRATOS MARCO DE PERMUTA FINANCIERA DE TASA DE INTERÉS. 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 derivados de la cobertura, de conformidad con lo previsto en el Capítulo [7](#), Título 1 de la Parte 10 del Libro 2 del Decreto 1068 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;
- b) Objeto: Intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasas de interés otorgada a los deudores de crédito individual para la compra de vivienda urbana nueva No Vis y locatarios de contratos de leasing habitacional sobre vivienda urbana nueva No Vis, en los términos previstos en el Capítulo [7](#), Título 1 de la Parte 10 del Libro 2 del Decreto 1068 de 2015;
- c) Plazo: Hasta la finalización de la última cobertura de tasa de interés registrada en el Frech No Vis por parte de cada establecimiento de crédito;
- d) Derechos y obligaciones de las partes: Se deben establecer las obligaciones a que hace referencia el artículo [2.10.1.7.3.1](#) del Decreto 1068 de 2015;
- e) Beneficiarios de la cobertura: i) Los deudores de crédito para la compra de vivienda urbana nueva No Vis, en los términos previstos en el Capítulo [7](#), Título 1 de la Parte 10 del Libro 2 del Decreto 1068 de 2015 o ii) Los locatarios de contratos de leasing habitacional sobre vivienda urbana nueva No Vis, en los términos previstos en el Capítulo [7](#), Título 1 de la Parte 10 del Libro 2 del Decreto 1068 de 2015;
- f) Alcance de la cobertura: La cobertura consagrada en el Capítulo [7](#), Título 1 de la Parte 10 del Libro 2 del Decreto 1068 de 2015, se encuentra limitada al 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](#) del Decreto 1068 de 2015, conforme a la disponibilidad presupuestal que exista para el efecto;
- g) Condiciones del intercambio de flujos: El intercambio de flujos entre los establecimientos de crédito y el Frech No Vis, se realizará de acuerdo con las condiciones previstas en el Capítulo [7](#), Título 1 de la Parte 10 del Libro 2 del Decreto 1068 de 2015, la presente resolución y las demás

normas que los reglamenten, modifiquen, adicionen, sustituyan y complementen;

h) Contenido de la información: El envío de toda la información por parte del establecimiento de crédito al Banco de la República, como administrador del Frech, en los términos previstos en el literal c) del numeral 1 del artículo [2.10.1.7.3.1](#) del Decreto 1068 de 2015, se entenderá certificada por el representante legal de la entidad.



#### ARTÍCULO 2o. 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. Fecha 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 y el Frech No Vis, el establecimiento de crédito se compromete a informar y certificar la tasa de interés pactada en el crédito para compra de vivienda urbana nueva o el costo financiero en el contrato de leasing habitacional sobre vivienda urbana nueva, 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 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 (2.5% efectivo anual) 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.

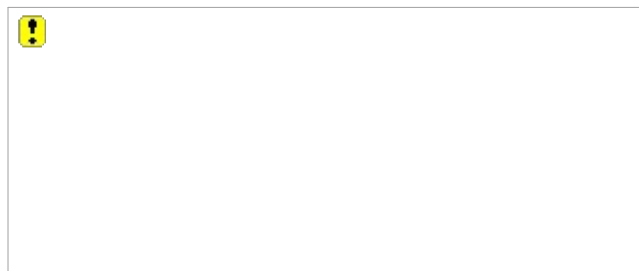
En todo caso, el monto a reconocer y entregar por parte del establecimiento de crédito al Frech No Vis debe ser igual a la diferencia entre el literal a) y el literal b) del presente numeral, conforme al monto certificado por el mismo establecimiento de crédito. Este monto deberá ser positivo, o igual a 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 No Vis se compromete a reconocer y entregar al establecimiento de crédito el monto en pesos, resultante de aplicar el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito individual para compra de vivienda urbana nueva o el costo financiero en el contrato de leasing habitacional sobre vivienda urbana nueva 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 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, se tendrá en cuenta la siguiente fórmula para los créditos o contratos de leasing habitacional denominados en Unidades de Valor Real (UVR):



Donde,

Monto ECrédito: Monto en pesos a reconocer y entregar por los establecimientos de crédito.

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

Coberturat: 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.

SUVRt-1: Saldo en UVR de capital vigente no vencido en la fecha anterior de liquidación de la cobertura.

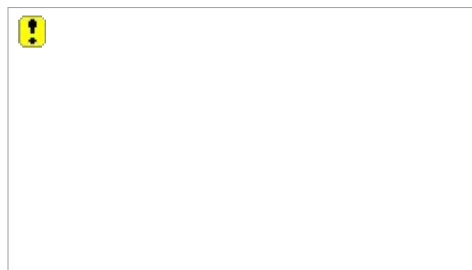
iuvr: Tasa efectiva anual pactada sobre UVR.

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

Cobi: Porcentaje de cobertura aplicable al rango i de valor de la vivienda. Este porcentaje será del 2.5% efectivo anual.

UVRt: 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 para los créditos o contratos de leasing habitacional denominados en pesos, las ecuaciones aplicables son las siguientes:



Donde,

St-1: Saldo en pesos de capital vigente no vencido al final de la fecha anterior de liquidación de la cobertura.

iPesos: Tasa efectiva anual pactada.

$((1 + iPesos)^{1/12} - 1)$ : 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 periodo de tiempo para el que ese saldo de capital es aplicable, de conformidad con las instrucciones que imparta la Superintendencia Financiera de Colombia.

Adicionalmente, el monto a entregar por parte del Frech No Vis, en desarrollo del esquema de cobertura, corresponderá a:

$\text{MontoFRECH} = \text{Interést}$

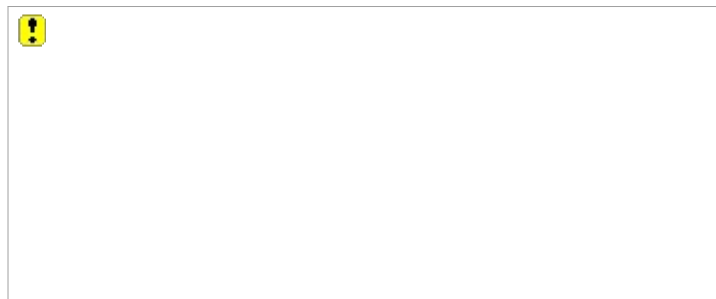
Donde,

Interést, se calcula usando la ecuación correspondiente, según la unidad en que se encuentre denominado el respectivo crédito (UVR o pesos).

$\text{MontoFRECH} = \text{Monto en pesos a reconocer y entregar por el Frech No Vis.}$

### 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 esta no se establezca al término del mes siguiente del desembolso del crédito, 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, la fórmula aplicable para los créditos o contratos de leasing habitacional denominados en UVR será la siguiente:



Donde,

$\text{MontoECrédito}$ : Monto en pesos a reconocer y entregar por los establecimientos de crédito.

$\text{MontoFRECH}$ : Monto en pesos a reconocer y entregar por el Frech No Vis.

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

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

$\text{SUVR}_{t-1}$ : Saldo en UVR de capital vigente no vencido al inicio del período que se está liquidando.

$i_{uvr}$ : Tasa remuneratoria efectiva anual pactada.

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

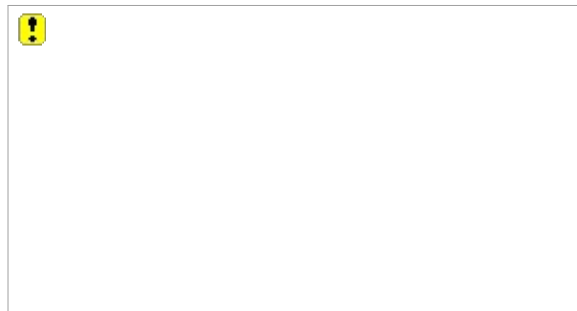
n: Duración del periodo de liquidación de la cobertura, que corresponderá al número de días calendario entre el día siguiente a la fecha de la anterior liquidación de la cobertura y la fecha en que corresponda realizar la nueva liquidación de esta. Para el caso del primer período de liquidación, los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

Cobi: Porcentaje de cobertura aplicable al rango i de valor de la vivienda.

Este porcentaje será 2.5% efectivo anual.

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

De forma análoga, para los créditos denominados en pesos, las fórmulas a aplicar son las siguientes:



Donde,

St-1: Saldo en pesos del capital vigente no vencido al inicio del período que se está liquidando.

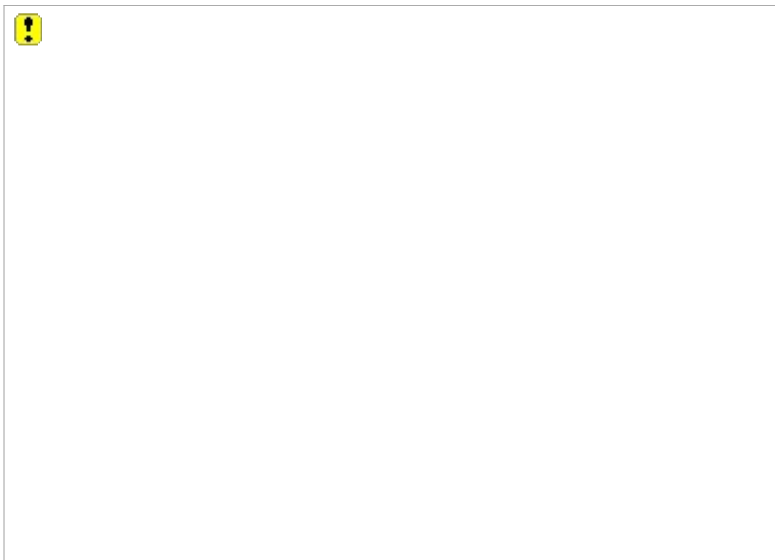
$i_{Pesos}$ : Tasa efectiva anual pactada.

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

3.3. Cuando en el período de liquidación se presenten modificaciones en el saldo del crédito o del contrato de leasing habitacional

Cuando dentro del período de liquidación se presenten eventos que modifiquen el saldo del crédito o del contrato de leasing habitacional, tales como la realización de prepago parciales, el período de liquidación se dividirá en subperiodos de forma que el cálculo del interés y de la Cobertura, 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:



Donde,

**MontoECrédito:** Monto en pesos a reconocer y entregar por los establecimientos de crédito.

**MontoFRECH:** Monto en pesos a reconocer y entregar por el Frech No Vis.

**Interést,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, **Interést,1** corresponde al interés liquidado entre la fecha anterior de liquidación de la cobertura y la fecha del primer abono o cargo extraordinario; e, **Interést,j+1** corresponde al interés liquidado entre la fecha del último abono o canon extraordinario y la fecha de liquidación de la cobertura.

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

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

**iuvr:** Tasa efectiva anual pactada.

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

**j = 1, ..., J:** Es el índice del pago o canon extraordinario recibido durante el periodo que está siendo liquidado.

**nj:** Duración del subperiodo j, el cual 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, **n1**, 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 **nj+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.

Cobj: Porcentaje de cobertura aplicable al rango  $i$  del valor de la vivienda. Este porcentaje será 2.5% efectivo anual.

UVR $_{t,j}$ : Valor de la UVR en la fecha del abono o canon extraordinario  $j$  del periodo. 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:



Donde,

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

iPesos: Tasa efectiva anual pactada.

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

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 periodo de liquidación de la cobertura. En consecuencia, si el establecimiento de crédito cobra 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.

En caso de pago parcial de los créditos o contratos, o de abonos extraordinarios, el establecimiento de crédito aplicará la suma correspondiente de acuerdo con la opción señalada por el titular del crédito, debiendo siempre calcular la cobertura sobre el saldo de capital no

vencido de los créditos objeto de la cobertura.

Para los contratos de leasing habitacional, tanto el interés como la cobertura, se calculará 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 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.

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 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 algunos de los eventos de terminación anticipada de la cobertura.



**ARTÍCULO 3o. REGISTRO DE CRÉDITOS Y CONTRATOS DE LEASING HABITACIONAL.** Dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, los establecimientos de crédito presentarán al Banco de la República, como administrador del Frech, para su registro en el Frech No Vis, 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 la 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 no presenta la relación para su respectivo registro en el Frech No Vis 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 contratos de leasing habitacional que se presenten para su registro en el Frech No Vis deberá ir suscrita por el representante legal del establecimiento de crédito.

En todo caso, la cobertura se registrará en el Frech No Vis atendiendo el cumplimiento de los siguientes requisitos: a) desembolso efectivo del crédito o inicio del contrato de leasing habitacional, y b) fecha de recibo en el Banco de la República de la relación de los créditos y contratos de leasing habitacional con derecho a la cobertura presentados por el establecimiento de crédito, respetándose estrictamente el orden de llegada.



**ARTÍCULO 4o. CUENTAS DE COBRO Y PAGO DE LA PERMUTA.** Sin perjuicio de que las coberturas sean liquidadas en fechas distintas, los establecimientos de crédito 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 No Vis, por el monto neto del intercambio de flujos calculado para los créditos y contratos de leasing habitacional objeto de cobertura, liquidados durante el mes anterior.

La cuenta de cobro deberá ir suscrita por el representante legal del establecimiento de crédito.

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 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 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 al deudor.



**ARTÍCULO 5o. TERMINACIÓN ANTICIPADA.** La cobertura se terminará de 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;

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 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 del crédito 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 del contrato de leasing habitacional objeto de cobertura podrán darla por terminada en cualquier tiempo durante su vigencia, previa notificación escrita al establecimiento de crédito respectivo. La terminación de la cobertura se hará efectiva a partir del día en el que el establecimiento de crédito reciba la notificación escrita, aunque se informe al Banco de la República en el siguiente periodo de corte. En este caso, el titular del crédito o contrato de leasing habitacional perderá el derecho a la cobertura respecto del saldo del crédito, y de ninguna manera, podrá exigir su restitución, o acceder a una nueva cobertura 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 la ampliación del plazo de los créditos o los contratos, dará lugar a la terminación de la cobertura a partir de la fecha en que se efectúe la reestructuración;

g) Por aceleración del plazo: La cobertura finalizará por la aplicación de las causales definidas en el pagaré para la aceleración del plazo, a partir de la fecha en que el establecimiento de crédito establezca dicha aceleración de plazo.

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



ARTÍCULO 6o. VENTA, CESIÓN Y TITULARIZACIÓN DE CARTERA OBJETO DE COBERTURA. Para los efectos de lo dispuesto en el parágrafo del artículo [2.10.1.7.1.5](#) del Decreto 1068 de 2015 la totalidad de los derechos y obligaciones a cargo de los establecimientos de crédito derivados de los contratos marco de permuta financiera de tasa de interés, se entenderán radicados en los establecimientos de crédito que adquieran los créditos o contratos de leasing habitacional a partir de la fecha en que se perfeccione su cesión, venta o enajenación a cualquier título.

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

Para efectos del registro de las cesiones de créditos y contratos de leasing habitacional con cobertura registrados en el Frech No Vis, el establecimiento de crédito 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 del establecimiento de crédito originador de la cartera o del contrato de leasing habitacional.



ARTÍCULO 7o. RESTITUCIONES. Las sumas provenientes de las restituciones previstas en el artículo [2.10.1.7.2.3](#). del Decreto 1068 de 2015, que deban realizar los establecimientos de crédito al Frech No Vis con ocasión de los eventos que allí se mencionan, serán trasladados por los establecimientos de crédito a la Dirección General de Crédito Público y Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público en la cuenta que el Viceministerio Técnico del Ministerio de Hacienda y Crédito Público determine para el efecto. Para realizar las restituciones se deberá tener en cuenta:

**1. Cálculo de las restituciones:** El Viceministerio Técnico del Ministerio de Hacienda y Crédito Público definirá en su oportunidad la metodología de cálculo para determinar el valor de las sumas a restituir por parte de los establecimientos de crédito al Frech No Vis y que serán reintegradas por estos a la Dirección General de Crédito Público y Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

**2. Procedimiento:** El establecimiento de crédito 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 No Vis al establecimiento de crédito 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 beneficiario de la cobertura (tipo de identificación, número de identificación y nombre completo, 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 validará operativamente la información remitida por el establecimiento de crédito comparándola con la registrada en el Frech No Vis y si la encuentra acorde dará su conformidad al establecimiento de crédito, con copia a la Dirección General de Crédito Público y Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, para que el establecimiento de crédito 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 señale el Viceministerio Técnico del Ministerio de Hacienda y Crédito Público. Si la validación no es consistente, el Banco de la República se abstendrá de dar la conformidad e informará por escrito de este hecho al establecimiento de crédito con copia a la Dirección General de Crédito Público y Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, indicando las inconsistencias encontradas. En este evento el establecimiento de crédito deberá remitir una nueva comunicación certificada al Banco de la República con las correcciones a que haya lugar.

## CAPÍTULO II.

### DEFINICIÓN DE LAS COBERTURAS DISPONIBLES Y FECHAS DE DESEMBOLSO DEL CRÉDITO O INICIO DEL CONTRATO DE LEASING.



ARTÍCULO 8o. DEFINICIÓN DE COBERTURAS Y FECHAS DE DESEMBOLSO DEL CRÉDITO O INICIO DEL CONTRATO DE LEASING. <Artículo modificado por el artículo [1](#) de la Resolución 2758 de 2017. El nuevo texto es el siguiente:> El número total de coberturas disponibles será de ochenta y cinco mil (85.000), distribuidas así:

a) Veinticinco mil (25.000) coberturas para los créditos desembolsados o contratos de leasing habitacional iniciados desde el 5 de febrero de 2016 y hasta el 31 de diciembre de 2016 y que correspondieron a créditos o contratos de leasing habitacional para la financiación de viviendas urbanas nuevas conforme a los segmentos establecidos en el numeral 1 del artículo [2.10.1.7.1.2.](#) del Decreto número 1068 de 2015;

b) Veinte mil (20.000) coberturas para los créditos desembolsados o que se desembolsen o los contratos de leasing habitacional iniciados o que se inicien desde el 10 de febrero de 2017 y hasta el 31 de diciembre de 2017 o hasta el agotamiento de las mismas.

De este total, las coberturas que correspondan a créditos desembolsados, así como contratos de leasing habitacional iniciados desde el 10 de febrero de 2017 y hasta el 31 de agosto de 2017,

solo aplicarán para vivien

(i) 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).

(ii) 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).

Las coberturas restantes que correspondan a créditos que se desembolsen o contratos de leasing habitacional que se inicien a partir del 1 de septiembre de 2017 y hasta el 31 de diciembre de 2017 o hasta el agotamiento de las mismas, lo que suceda primero, aplicarán para viviendas urbanas nuevas 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);

c) Veinte mil (20.000) coberturas para los créditos que se desembolsen o los contratos de leasing habitacional que se inicien a partir del 12 de febrero de 2018 y hasta el 31 de diciembre de 2018 o hasta el agotamiento de las mismas; para viviendas urbanas nuevas 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);

d) Veinte mil (20.000) coberturas para los créditos que se desembolsen o los contratos de leasing habitacional que se inicien a partir del 11 de febrero de 2019 y hasta el 31 de diciembre de 2019 o hasta el agotamiento de las mismas, para viviendas urbanas nuevas 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).

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 de leasing habitacional objeto de la cobertura, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público podrá optar por ampliar, restringir, modificar o suspender el número coberturas.

El Banco de la República durante los seis (6) primeros días hábiles de cada mes, informará a los establecimientos de crédito y al Viceministerio Técnico del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, el número de coberturas registradas en el Frech No Vis y las disponibles para cada uno de los segmentos de vivienda.

#### Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo [1](#) de la Resolución 2758 de 2017, 'por la cual se modifica la Resolución número [0201](#) de 2016 relacionada con la cobertura de la tasa de interés del Programa Frech No Vis a que se refiere el Decreto número [1068](#) de 2015', publicada en el Diario Oficial No. 50.347 de 05 de septiembre de 2017.

#### Legislación Anterior

Texto original de la Resolución 201 de 2016:

**ARTÍCULO 8.** El número total de coberturas disponibles será de cincuenta mil (50.000), distribuidas así:

a) Veinticinco mil (25.000) coberturas para los créditos que se desembolsen o contratos de leasing habitacional que se inicien a partir del 5 de febrero de 2016 y hasta el 31 de diciembre de 2016 o hasta el agotamiento de las mismas. De este total doce mil quinientas (12.500) coberturas corresponderán a créditos o contratos de leasing habitacional para la financiación de viviendas urbanas nuevas 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) y las doce mil quinientas (12.500) coberturas restantes para créditos o contratos de leasing habitacional para la financiación de viviendas urbanas nuevas 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);

b) Veinticinco mil (25.000) coberturas para los créditos que se desembolsen o los contratos de leasing habitacional que se inicien a partir del 10 de febrero de 2017 y hasta el 31 de diciembre de 2017 o hasta el agotamiento de las mismas. De este total doce mil quinientas (12.500) coberturas corresponderán a créditos o contratos de leasing habitacional para la financiación de viviendas urbanas nuevas 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) y las doce mil quinientas (12.500) coberturas restantes para créditos o contratos de leasing habitacional para la financiación de viviendas urbanas nuevas 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).

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 de leasing habitacional objeto de la cobertura, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público podrá optar por ampliar, restringir, modificar o suspender el número de coberturas.

El Banco de la República durante los seis (6) primeros días hábiles de cada mes informará a los establecimientos de crédito y al Viceministerio Técnico del Ministerio de Hacienda y Crédito Público el número de coberturas registradas en el Frech No Vis y las disponibles para cada uno de los segmentos de vivienda.

### CAPÍTULO III.

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



**ARTÍCULO 9o. DEBER DE INFORMACIÓN.** En desarrollo del principio de democratización del crédito, los establecimientos de crédito que aprueben solicitudes de crédito para compra de vivienda urbana nueva o la celebración de contratos de leasing habitacional,

cuyos valores se ubiquen en los segmentos definidos en el artículo [2.10.1.7.1.2](#) del Decreto 1068 de 2015 y el artículo 8o de la presente resolución deberán informar a los potenciales beneficiarios de dichas solicitudes sobre la cobertura de tasa de interés a que se refiere el Capítulo [7](#) Título 1 de la Parte 10 del Libro 2 del Decreto 1068 de 2015 en concordancia con lo establecido en la presente resolución, las condiciones de acceso, vigencia y terminación anticipada, así como las demás condiciones que para el efecto establezca la Superintendencia Financiera de Colombia.

En caso de que el potencial deudor se encuentre interesado en recibir dicha cobertura deberá informar por escrito mediante manifestación expresa al establecimiento de crédito que conoce y acepta 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 LA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA URBANA NUEVA.** Los potenciales deudores de crédito o locatarios de contratos de leasing habitacional interesados en obtener el beneficio de cobertura de tasa de que trata el Capítulo [7](#) Título 1 de la Parte 10 del Libro 2 del Decreto 1068 de 2015, deberán presentar la correspondiente solicitud de acceso, ante el establecimiento de crédito.

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

Dicha solicitud deberá contener como mínimo lo siguiente:

1. La información que permita establecer la identificación personal de los deudores o locatarios.
2. Declaración expresa de los deudores de crédito o locatarios, en la que manifiesten que cumplen las condiciones para ser beneficiarios de la cobertura de que trata el Capítulo [7](#) Título 1 de la Parte 10 del Libro 2 del Decreto 1068 de 2015, la presente resolución, y las demás normas que los reglamenten, modifiquen, adicionen, sustituyan y complementen.
3. La manifestación expresa que conoce y acepta los términos y condiciones para el acceso, vigencia y terminación anticipada de la cobertura, en particular que el beneficio de la cobertura estará sujeto a la disponibilidad de coberturas para los créditos y contratos de leasing habitacional al momento del desembolso del crédito o del inicio del contrato de leasing.

La solicitud de acceso a la cobertura a la tasa de interés deberá presentarse por escrito con anterioridad al desembolso del 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.** Los establecimientos de crédito verificarán lo dispuesto en los numerales 6.1 y 6.2 del artículo [2.10.1.7.3.2](#) del Decreto 1068 de 2015, mediante consulta a la Central de Información Financiera (CIFIN).

El establecimiento de crédito debe verificar que las fechas de desembolso de los créditos o del inicio del contrato de leasing habitacional se encuentren comprendidos dentro de las fechas de desembolso o inicio de contrato de leasing habitacional establecidas en el artículo [8o](#) de la presente resolución, en concordancia con el numeral 2 del artículo [2.10.1.7.1.4](#) del Decreto 1068

de 2015.

#### 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. 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 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 que en caso de mora en los términos establecidos en el numeral 2 artículo [2.10.1.7.1.5](#) del Decreto 1068 de 2015, se terminará de forma anticipada el beneficio.



ARTÍCULO 14. PROYECCIÓN DE LOS CRÉDITOS OBJETO DE LA COBERTURA. Los establecimientos de crédito efectuarán una proyección anual de los valores que deben ser pagados mensualmente por los deudores con los saldos de los créditos objeto de la cobertura, incluyendo el efecto de la cobertura.



ARTÍCULO 15. INFORME DE TASAS DE INTERÉS. Los establecimientos de crédito, dentro de los diez (10) primeros días hábiles de cada mes, deberán informar al Viceministerio Técnico del Ministerio de Hacienda y Crédito Público la tasa de interés o el costo financiero ponderado, por cada establecimiento de crédito, de los créditos y contratos de leasing con derecho a la cobertura iniciados en el mes inmediatamente anterior.

El Viceministerio Técnico del Ministerio de Hacienda y Crédito Público podrá publicar la tasa ponderada reportada por los establecimientos de crédito con el fin de informar al público las condiciones del mercado respecto a la cobertura establecida en el Capítulo [7](#), Título 1 de la Parte 10 del Libro 2 del Decreto 1068 de 2015.

Adicionalmente, los establecimientos de crédito, a través del operador del portal “Yo Decido Mi Banco” de la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o el que haga sus veces, reportará cada mes al Viceministerio Técnico del Ministerio de Hacienda y Crédito Público la tasa de interés publicitada por cada establecimiento de crédito, que se haya recopilado en el mes anterior, para los créditos de vivienda urbana No Vis y la tasa de interés publicitada por cada establecimiento de crédito para los créditos de vivienda urbana No Vis sujeta a la cobertura establecida en el Capítulo [7](#), Título 1 de la Parte 10 del Libro 2 del Decreto 1068 de 2015.

Las tasas de interés o costo financiero informados por los establecimientos de crédito no constituyen una oferta comercial.

En todo caso, en el evento en que el Ministerio de Hacienda y Crédito Público evidencie por cualquier medio que la cobertura consagrada en el Capítulo [7](#), Título 1 de la Parte 10 del Libro 2 del Decreto 1068 de 2015 se traduzca en un incremento de la tasa de interés pactada entre los

consumidores financieros y los establecimientos de crédito, teniendo en cuenta para el cálculo anterior las tasas de interés relevantes para el fondeo de los establecimientos de crédito, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público podrá optar, mediante acto debidamente motivado, con base en el informe técnico que elaborará el Viceministerio Técnico del Ministerio de Hacienda y Crédito Público para tal efecto; por restringir, modificar o suspender el número de coberturas, según lo dispuesto en el artículo [2.10.1.7.2.4](#) del Decreto 1068 de 2015, respecto a un establecimiento de crédito en particular o el total del número de coberturas disponibles del programa.



ARTÍCULO 16. VIGENCIA. La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación.

Publíquese, comuníquese y cúmplase.

Dada en Bogotá, D. C., a 1o de febrero de 2016.

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

MAURICIO CÁRDENAS SANTAMARÍA.



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.

Normograma de la Administradora Colombiana de Pensiones - Colpensiones

ISSN 2256-1633

Última actualización: 31 de marzo de 2018

