

RESOLUCIÓN 1263 DE 2013

(abril 24)

Diario Oficial No. 48.773 de 26 de abril de 2013

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 nueva, se precisa el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés a que se refiere el artículo [10](#) de que trata el Decreto número 0701 del 12 de abril de 2013, y se dictan otras disposiciones.

EL MINISTRO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO,

en uso de sus facultades legales, en especial las previstas en el Decreto número [0701](#) de 2013;

CONSIDERANDO:

Que en el Decreto número [0701](#) de 2013 se creó una cobertura de tasa de interés, la cual responde a una política contracíclica diseñada por el Gobierno Nacional, para facilitar tanto la compra de vivienda nueva, al mejorar la capacidad financiera de los deudores o locatarios, como el impulso del sector de la construcción, importante generador de empleo no calificado y demandante masivo de insumos de otros sectores de la economía, mediante la permuta financiera de tasas de interés que se aplicará a créditos individuales para compra de vivienda nueva y a contratos de leasing habitacional sobre vivienda nueva.

Que de acuerdo con lo previsto por el artículo [1](#)o del Decreto número 0701 de 2013, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, debe señalar 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 precisar el alcance y contenido de los contratos marco de cobertura a que se refiere el artículo [10](#) del citado decreto, así como los demás aspectos derivados de la aplicación del citado decreto.

Que el artículo [2](#)o del Decreto número 0701 de 2013, señala que corresponde al Ministerio de Hacienda y Crédito Público definir el número de coberturas disponibles para los créditos individuales para compra de vivienda nueva y contratos de leasing habitacional sobre vivienda nueva en cada uno de los segmentos que serán objeto del beneficio allí previsto.

Que el artículo [8](#)o del Decreto número 0701 de 2013, establece que en caso que haya lugar a la restitución de los recursos de la cobertura por parte de los establecimientos de crédito, 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 de la tasa de interés de que trata el Decreto número [0701](#) de 2013, 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-Contracíclico 2013, 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 Decreto número [0701](#) de 2013. 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 nueva y locatarios de contratos de leasing habitacional sobre vivienda nueva, en los términos previstos en el Decreto número [0701](#) de 2013.
- c) Plazo: Hasta la finalización de la última cobertura de tasa de interés registrada en el Frech-Contracíclico 2013 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 [10](#) del Decreto número 0701 de 2013.
- e) Beneficiarios de la cobertura: i) Deudores de crédito individual para la compra de vivienda nueva, o ii) Locatarios de contratos de leasing habitacional sobre vivienda nueva, en los términos previstos en el Decreto número [0701](#) de 2013.
- f) Alcance de la cobertura: La cobertura consagrada en el Decreto número [0701](#) de 2013, se encuentra limitada al número de coberturas disponibles por segmento de vivienda establecidas por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, para los créditos individuales para la compra de vivienda nueva y contratos de leasing habitacional sobre vivienda nueva elegibles, en los términos establecidos en el Decreto número [0701](#) de 2013 y demás normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen, sustituyan o complementen.
- g) Condiciones del intercambio de flujos: El intercambio de flujos entre los establecimientos de crédito y el Frech-Contracíclico 2013, se realizará de acuerdo con las condiciones previstas en el Decreto [0701](#) de 2013, 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 [10](#) del Decreto número 0701 de 2013, 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. Fechas de liquidación: La fecha de liquidación de la cobertura corresponderá a la fecha de corte que tenga cada crédito o contrato de leasing habitacional. En ese sentido, el saldo de capital vigente no vencido aplicable, para efectos del cálculo de los intereses y las coberturas correspondientes, será el de la fecha de la anterior liquidación.

3. Intercambio de flujos: Dentro del proceso de intercambio de flujos entre el establecimiento de crédito y el Frech-Contracíclico 2013, el establecimiento de crédito se compromete a informar y certificar la tasa pactada en el crédito individual para compra de vivienda nueva o contrato de leasing habitacional sobre vivienda 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 de 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-Contracíclico 2013 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 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-Contracíclico 2013 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 nueva o en el contrato de leasing habitacional sobre vivienda 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):

Cuando $i_{\text{UVR}} > \text{Cob}_j$ entonces

$$\text{Monto}_{\text{Ecrédito}} = \text{Interés}_t - \text{Cobertura}_t$$

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

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

En caso contrario,

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

Donde,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$\text{Monto}_{\text{ECrédito}} = \text{Interés}_j - \text{Cobertura}_t$$

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

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

En caso contrario,

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

Donde,

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

i_{Pesos} : Tasa efectiva anual pactada.

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

En el caso de presentarse prepagos, abonos o pago de cánones extraordinarios, el cálculo de los intereses y la cobertura deberán tener en cuenta el saldo de capital vigente no vencido para cada etapa (antes y después del abono) y la tasa efectiva ajustada al período de tiempo para el que ese

saldo de capital es aplicable, de conformidad con las instrucciones que imparta la Superintendencia Financiera de Colombia.

Adicionalmente, el monto a entregar por parte del Frech en desarrollo del esquema de cobertura corresponderá a:

$$\text{Monto}_{\text{FRECH}} = \text{Interés}_t$$

Donde,

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

$\text{Monto}_{\text{FRECH}}$ = Monto en pesos a reconocer y entregar por el Frech.

3.2. Cuando el periodo 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:

Cuando $i_{\text{UVR}} > \text{Coba}_j$; entonces

$$\text{Monto}_{\text{ECrédito}} = \text{Interés}_t - \text{Cobertura}_t$$

$$\text{Monto}_{\text{FRECH}} = \text{Interés}_t$$

$$\text{Interés}_t = \text{SUVR}_{t-1} * ((1+i_{\text{UVR}})^{1/12} - 1) * (n/30) * \text{UVR}_t$$

$$\text{Cobertura}_t = \text{SUVR}_{t-1} * ((1+\text{Coba}_j)^{1/12} - 1) * (n/30) * \text{UVR}_t$$

En caso contrario,

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

Donde,

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

$\text{Monto}_{\text{FRECH}}$: Monto en pesos a reconocer y entregar por el Frech.

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

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

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

i_{UVR} : Tasa remuneratoria efectiva anual pactada.

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

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

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

UVR_t 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:

Cuando $i_{Pesos} > Cob_i$; entonces

$$\text{Monto}_{ECrédito} = \text{MAX} (\text{Interés}_t - \text{Cobertura}_t, 0)$$

$$\text{Monto}_{FRECH} = \text{Interés}_t$$

$$\text{Interés}_t = S_{t-1} * ((1+i_{Pesos})^{1/12}-1) * (n_j/30)$$

$$\text{Cobertura}_t = \sum_{j=1}^{j+1} \text{Cobertura}_{t,j}$$

$$\text{Cobertura}_t = S_{t-1} * ((1+Cob_i)^{1/12}-1) * (n/30)$$

En caso contrario,

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

Donde,

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

i_{Pesos} : Tasa efectiva anual pactada.

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

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

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

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

Cuando $i_{UVR} > Cob_i$; entonces

$$\text{Monto}_{\text{ECrédito}} = \text{Interés}_t - \text{Cobertura}_t$$

$$\text{Monto}_{\text{FRECH}} = \text{Interés}_t$$

$$\text{Interés} = \sum_{j=1}^{j+1} \text{Interés}_{t,j}$$

$$\text{Interés}_{t,j} = \text{SUVR}_{t-1,j-1} * ((1 + i_{UVR})^{1/12} - 1) * (n_j / 30) * \text{UVR}_{t,j}$$

$$\text{Cobertura}_t = \sum_{j=1}^{j+1} \text{Cobertura}_{t,j}$$

$$\text{Cobertura}_{t,j} = \text{SUVR}_{t-1,j-1} * ((1 + Cob_i)^{1/12} - 1) * (n_j / 30) * \text{UVR}_{t,j}$$

En caso contrario,

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

Donde,

$\text{Monto}_{\text{ECrédito}}$ = Monto en pesos a reconocer y entregar por los establecimientos de crédito.

$\text{Monto}_{\text{FRECH}}$: Monto en pesos a reconocer y entregar por el Frech.

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

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

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

i_{UVR} : Tasa efectiva anual pactada.

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

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

n_j : Duración del subperíodo j , y corresponderá al número de días calendario entre el día inmediatamente siguiente a la fecha del pago o canon extraordinario $j-1$ y la fecha del pago o canon extraordinario j . En este sentido, n_1 , es el número de días calendario entre el día siguiente a la fecha anterior de liquidación de la cobertura y la fecha del primer pago o canon extraordinario; y n_{J+1} es el número de días calendario entre el día siguiente a la fecha del último abono o canon extraordinario y la fecha de liquidación de la cobertura. Por consiguiente, la sumatoria de los n_j es equivalente a la duración del período de liquidación de la cobertura.

Cob_i : Porcentaje de cobertura aplicable al rango i de valor de la vivienda. Este porcentaje 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:

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

$$\text{Monto}_{\text{ECrédito}} = \text{Interés}_t - \text{Cobertura}_t$$

$$\text{Monto}_{\text{FRECH}} = \text{Interés}_t$$

$$\text{Interés} = \sum_{j=1}^{j+1} \text{Interés}_{t,j}$$

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

$$\text{Cobertura}_t = \sum_{j=1}^{j+1} \text{Cobertura}_{t,j}$$

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

En caso contrario,

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

Donde,

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

i_{Pesos} : Tasa efectiva anual pactada.

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

En todo caso, la tasa efectiva anual pactada utilizada para el cálculo de las fórmulas de que tratan

los subnumerales 3.1, 3.2 y 3.3 corresponderá a aquella que se encuentre vigente al inicio del período de liquidación de la cobertura. En consecuencia, si el establecimiento de crédito 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 calcularán con referencia al saldo insoluto no vencido de la obligación a la fecha de la anterior liquidación de la cobertura.

4. Pago de la cobertura: El pago producto de la permuta financiera por parte del Frech-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.

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-Contracíclico 2013, 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-Contracíclico 2013, 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-Contracíclico 2013 deberá ir suscrita por el representante legal del establecimiento de

crédito.

En todo caso, la cobertura se registrará en el Frech-Contracíclico 2013, 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-Contracíclico 2013, 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 estará vigente hasta el momento de la terminación anticipada de la misma, ante la ocurrencia de alguno de los siguientes eventos:

a) Pago anticipado del crédito o hacer uso de la opción de compra en los contratos de leasing habitacional: El pago anticipado del crédito o el ejercicio de la opción de compra tratándose de contratos de leasing habitacional, antes del vencimiento del plazo establecido como vigencia de la cobertura, dará lugar a su terminación automática desde la fecha en que se realice el pago o se ejerza la opción de compra.

b) Mora de los deudores o locatarios: La mora en el pago de tres 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 período 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, mediante la vinculación con otro crédito o contrato de leasing habitacional.

d) Por cesión del crédito por parte del deudor: La cesión del crédito objeto de cobertura, generará la terminación automática de la misma, sin penalidad alguna, a partir de la fecha en que se produzca dicha cesión.

e) Por cesión del contrato de leasing habitacional por parte del locatario: La cesión del contrato de leasing habitacional, generará la terminación automática de la misma, sin penalidad alguna, a partir de la fecha en que se produzca dicha cesión.

f) Por reestructuración del crédito o del contrato de leasing habitacional: La reestructuración del crédito o del contrato de leasing habitacional que al momento de la reestructuración implique el incremento de los montos o saldos de las obligaciones o ampliación del plazo de los créditos o 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 5o del Decreto número 0701 de 2013, 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-Contracíclico 2013, 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 contrato de leasing habitacional.



ARTÍCULO 7o. RESTITUCIONES. Las sumas provenientes de las restituciones previstas en el artículo 8o del Decreto 0701 de 2013, que deban realizar los establecimientos de crédito al Frech-Contracíclico 2013 con ocasión de los eventos que allí se mencionan, serán trasladados a la subcuenta Frech-Contracíclico 2013. 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- Contracíclico 2013.

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-Contracíclico 2013 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 la información remitida por el establecimiento de crédito. Para efectos de la validación, el Banco de la República comparará la información recibida frente a la registrada en el Frech-Contracíclico 2013. Si la encuentra acorde tramitará la restitución de acuerdo a las instrucciones impartidas por el Viceministerio Técnico del Ministerio de Hacienda y Crédito Público. En caso contrario, el Banco de la República se abstendrá de tramitar la restitución e informará por escrito de este hecho al establecimiento de crédito, indicando las inconsistencias encontradas. En este evento el establecimiento de crédito deberá remitir una nueva comunicación certificada por el representante legal al Banco de la República con las correcciones a que haya lugar.

CAPÍTULO II.

DEFINICIÓN DE LAS COBERTURAS DISPONIBLES.



ARTÍCULO 8o. DEFINICIÓN DE COBERTURAS. El número de coberturas disponibles por cada segmento de vivienda se realizará conforme a la siguiente graduación:

a) 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), se asignará un total de diez mil quinientos ocho (10.508) coberturas para los créditos y contratos de leasing habitacional que al cumplir con las condiciones exigidas, se desembolsen o inicien de acuerdo con las fechas previstas en el numeral 2 del artículo 4o del Decreto 0701 de 2013.

b) 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), se asignará un total de ocho mil setecientos cincuenta y nueve (8.759) coberturas para los créditos y contratos de leasing habitacional que al cumplir con las condiciones exigidas, se desembolsen o inicien de acuerdo con las fechas previstas en el numeral 2 del artículo [4o](#) del Decreto número 0701 de 2013.

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 elegibles.

El Banco de la República durante los seis (6) primeros días hábiles de cada mes, informará a los establecimientos de crédito y al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, el número de coberturas registradas en el Frech-Contracíclico 2013 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 nueva o la celebración de contratos de leasing habitacional, cuyos valores se ubiquen en los segmentos definidos en el artículo [2o](#) del Decreto número 0701 de 2013 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 Decreto [0701](#) de 2013, 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 CRÉDITOS INDIVIDUALES PARA LA COMPRA DE VIVIENDA NUEVA Y CONTRATOS DE LEASING HABITACIONAL SOBRE VIVIENDA 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 Decreto número [0701](#) de 2013, 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 Decreto [0701](#) de 2013, 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 de 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.

PARÁGRAFO transitorio. Para los créditos o las operaciones de leasing habitacional que fueron aprobados con anterioridad a la fecha de expedición de la presente resolución o del Decreto número [0701](#) de 2013, los interesados podrán realizar la solicitud de acceso a la cobertura con anterioridad al desembolso del crédito o antes del inicio del contrato de leasing habitacional, según corresponda, en los términos contemplados en el artículo [4o](#) del Decreto número 0701 de 2013.



ARTÍCULO 11. VERIFICACIÓN. Los establecimientos de crédito verificarán lo dispuesto en los ordinales i) e u) del artículo [11](#) del Decreto número 0701 de 2013, mediante consulta a la Central de Información Financiera (Cifin).

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 [5o](#) del Decreto número 0701 de 2013, 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. VIGENCIA. La presente resolución rige a partir de la fecha de su

publicación.

Publíquese, comuníquese y cúmplase.

Dada en Bogotá, D. C., a 24 abril de 2013.

El Ministro de Hacienda y Crédito Público.

MAURICIO CÁRDENAS SANTAMARÍA.



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.

Normograma del Ministerio de Relaciones Exteriores

ISSN 2256-1633

Última actualización: 31 de marzo de 2018

