



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

RESOLUCIÓN NÚMERO

()

“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 en el marco del Programa Mi Casa Ya, y se dictan otras disposiciones”

EL DIRECTOR EJECUTIVO DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, y en especial las conferidas en el artículo 8 del Decreto Ley 555 de 2003 y en desarrollo de lo previsto en la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, y

CONSIDERANDO

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

Que una de las recomendaciones del citado documento CONPES es expedir, por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, la reglamentación que permita las consideraciones de ese documento. Con este propósito se expidió el Decreto 729 de 2017, mediante el cual se modificaron las secciones 2.1.1.4.1 y 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015.

Que mediante la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015 se reglamentó el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011 en lo que respecta a la cobertura de tasa de interés que se otorgará a los potenciales deudores de crédito o locatarios de leasing habitacional pertenecientes a los hogares beneficiarios del Programa de Promoción de Acceso a la

“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 en el marco del Programa Mi Casa Ya, y se dictan otras disposiciones”

Vivienda de Interés Social - “Mi Casa Ya” de que trata la sección 2.1.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015 para facilitar la financiación de vivienda de interés social urbana nueva a través de créditos o de contratos de leasing habitacional otorgados por los establecimientos de crédito para su adquisición.

Que de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.1.1.4.2.1 del Decreto 1077 de 2015, el Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA, debe señalar al Banco de la República 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 2.1.1.4.2.10 del citado decreto, así como los demás aspectos derivados de su aplicación.

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

Que el artículo 2.1.1.4.2.8 del Decreto 1077 de 2015, establece que la restitución de los recursos de la cobertura por parte de los establecimientos de crédito se efectuará de acuerdo a las instrucciones que para el efecto impartirá el Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA.

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

Que de acuerdo con lo establecido en el convenio citado, CIFIN desarrolló y se encuentra administrando un sistema que para efectos de este documento se denominará “aplicativo”, mediante el cual los establecimientos de crédito verificarán el cumplimiento de las condiciones de acceso a la cobertura a que se refiere el artículo 2.1.1.4.2.3 del Decreto 1077 de 2015.

“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 en el marco del Programa Mi Casa Ya, y se dictan otras disposiciones”

Que por lo expuesto, y con la finalidad de lograr la efectividad del mecanismo de la cobertura de tasa de interés de que trata la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, se hace necesario expedir la presente resolución.

Que en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

CAPITULO I

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

Artículo 1. Contratos Marco de Permuta Financiera de Tasa de Interés. Los establecimientos de crédito interesados en acceder a la cobertura que ofrece el Gobierno Nacional a través del FRECH – Mi Casa Ya, deberán celebrar con el Banco de la República como administrador del FRECH, un contrato marco de permuta financiera de tasas de interés para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de conformidad con lo previsto en la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015. Dichos contratos deberán contener como mínimo las siguientes cláusulas:

a) Partes: El Banco de la República, en su calidad de administrador del FRECH, y cada establecimiento de crédito.

b) Objeto: Intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasas de interés otorgada a los deudores de crédito y locatarios de leasing habitacional pertenecientes a los hogares que resulten beneficiarios del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - “Mi Casa Ya” a que hace referencia la sección 2.1.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, para la compra de viviendas de interés social urbana nueva en los términos previstos en el artículo 2.1.1.4.1.2.3 y en la sección 2.1.1.4.2 del mencionado Decreto.

c) Plazo: Hasta la finalización de la última cobertura de tasa de interés registrada en el FRECH – Mi Casa Ya por parte de cada establecimiento de crédito.

d) Obligaciones de las partes: Se deben establecer las obligaciones a que hace referencia el artículo 2.1.1.4.2.10 del Decreto 1077 de 2015.

e) Beneficiarios de la cobertura: Deudores de crédito o locatarios de leasing habitacional pertenecientes a los hogares que resulten beneficiarios del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de

“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 en el marco del Programa Mi Casa Ya, y se dictan otras disposiciones”

Interés Social - “Mi Casa Ya” a que hace referencia la sección 2.1.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones, en los términos previstos en la sección 2.1.1.4.2 del mencionado Decreto.

f) Alcance de la cobertura: La cobertura de tasa de interés consagrada en la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015 se encuentra limitada al número de coberturas disponibles por segmento de vivienda definidas por el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA para los créditos y contratos de leasing habitacional elegibles, en los términos establecidos en las disposiciones de dicha sección y demás normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

g) Condiciones del intercambio de flujos: El intercambio de flujos entre los establecimientos de crédito y el FRECH – Mi Casa Ya, se realizará de acuerdo con las condiciones previstas en la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, la presente resolución y las demás normas que las modifiquen, adicionen, o sustituyan.

h) Contenido de la información: El envío de toda la información por parte del establecimiento de crédito al Banco de la República, como administrador del FRECH, en los términos previstos en el literal c) del numeral 1 del artículo 2.1.1.4.2.10 del Decreto 1077 de 2015, se entenderá certificada por el representante legal de la entidad.

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

1. Inicio: La cobertura iniciará, a partir del desembolso del crédito o 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 – Mi Casa Ya, el establecimiento de crédito se compromete a informar y certificar la tasa pactada en el crédito de vivienda o en el contrato de leasing habitacional, así como a calcular y certificar mensualmente, a través del representante legal, los valores correspondientes a:

a) El monto en pesos resultante de aplicar el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito o en el contrato de

“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 en el marco del Programa Mi Casa Ya, y se dictan otras disposiciones”

leasing habitacional al saldo de capital vigente no vencido al momento de la liquidación anterior de la cobertura, y

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

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

Así mismo, el FRECH – Mi Casa Ya se compromete a reconocer y entregar al establecimiento de crédito el monto en pesos, resultante de aplicar el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito o en el contrato de leasing habitacional al saldo de capital vigente no vencido al momento de la liquidación anterior de la cobertura, conforme al monto certificado por el mismo establecimiento de crédito 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 los contratos de leasing habitacional denominados en Unidades de Valor Real (UVR):

Cuando $i_{UVR} > Cob_i$; entonces

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

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

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

En caso contrario,

$$Cobertura_t = Interes_t$$

Donde,

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

“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 en el marco del Programa Mi Casa Ya, y se dictan otras disposiciones”

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

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

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

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

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

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

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

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

Cuando $i_{pesos} > Cob_i$; entonces

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

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

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

En caso contrario,

$$Cobertura_t = Interes_t$$

Donde,

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

i_{pesos} : Tasa efectiva anual pactada.

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

“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 en el marco del Programa Mi Casa Ya, y se dictan otras disposiciones”

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 – Mi Casa Ya en desarrollo del esquema de cobertura corresponderá a:

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

Donde,

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

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

3.2. Cuando el período de liquidación de la cobertura no corresponda a meses completos: Cuando el período de liquidación de la cobertura corresponda a períodos distintos a meses completos, en razón a que se presenta por ejemplo un cambio en la fecha de corte de facturación del crédito o del contrato de leasing habitacional, o esta no se establezca al término del mes siguiente del desembolso del crédito o del inicio del contrato de leasing habitacional, o la cesión de la obligación o la fecha de terminación de la vigencia de la cobertura no ocurra en la fecha de corte de facturación del crédito o del contrato de leasing habitacional, la fórmula aplicable para los créditos o los contratos de leasing habitacional denominados en UVR será la siguiente:

Cuando $i_{UVR} > Cob_i$; entonces

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

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

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

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

En caso contrario,

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

Donde,

“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 en el marco del Programa Mi Casa Ya, y se dictan otras disposiciones”

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

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

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

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

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

i_{uvr} : Tasa remuneratoria efectiva anual pactada.

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

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

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

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

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

“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 en el marco del Programa Mi Casa Ya, y se dictan otras disposiciones”

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

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

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

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

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

En caso contrario

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

Donde,

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

i_{pesos} : Tasa efectiva anual pactada.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En caso contrario,

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

“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 en el marco del Programa Mi Casa Ya, y se dictan otras disposiciones”

Donde,

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

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

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

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

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

i_{uvr} : Tasa efectiva anual pactada.

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

$j=1, \dots, J$: Es el índice del pago, abono 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

“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 en el marco del Programa Mi Casa Ya, y se dictan otras disposiciones”

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

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

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

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

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

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

$$Monto_{FRECH} = Interes_t$$

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

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

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

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

En caso contrario,

$$Cobertura_t = Interes_t$$

Donde,

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

i_{pesos} : Tasa efectiva anual pactada.

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

“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 en el marco del Programa Mi Casa Ya, y se dictan otras disposiciones”

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 o al locatario una tasa de interés diferente a la pactada, la tasa de interés efectivamente cobrada será la utilizada para el cálculo del intercambio de flujos derivado de la cobertura. En ningún caso la cobertura resultante podrá ser superior a la tasa pactada del crédito o del contrato de leasing habitacional a la efectivamente cobrada a los deudores o locatarios, según sea el caso.

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

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

4. Pago de la cobertura: El pago producto de la permuta financiera por parte del FRECH -Mi Casa Ya 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.

6. Vigencia de la cobertura: La cobertura solo será aplicable durante los primeros siete (7) años de vigencia contados a partir del desembolso del crédito o de la fecha de inicio del contrato de leasing habitacional, o hasta el momento en que se presente alguno de los eventos de terminación anticipada de la cobertura.

“Por la cual se señala al Banco de la República y a los establecimientos de crédito los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasa de interés en el marco del Programa Mi Casa Ya, y se dictan otras disposiciones”

Artículo 3. Registro de créditos y contratos de leasing

habitacional. Dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, los establecimientos de crédito presentarán al Banco de la República, como administrador del FRECH, para su registro en el FRECH – Mi Casa Ya, una relación de los créditos desembolsados y de los contratos de leasing habitacional iniciados, en el mes inmediatamente anterior, con derecho a la cobertura que hayan sido previamente registrados en 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 – Mi Casa Ya, perderá el derecho a realizar el registro de los créditos y de los contratos de leasing habitacional y a presentar las cuentas de cobro de que trata el artículo siguiente de esta resolución. Lo anterior no afectará el beneficio de cobertura que pueda tener el deudor o locatario.

La relación de los créditos y los contratos de leasing habitacional que se presenten para su registro en el FRECH – Mi Casa Ya deberá ir suscrita por el representante legal del establecimiento de crédito.

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

Artículo 4. Cuentas de cobro y pago de la permuta. Sin perjuicio de que las coberturas sean liquidadas en fechas distintas, los establecimientos de crédito 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 los contratos de leasing habitacional registrados con cobertura en el FRECH – Mi Casa Ya, por el monto neto del intercambio de flujos calculado para los créditos y los contratos de leasing habitacional objeto de cobertura, liquidados durante el mes anterior.

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

“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 en el marco del Programa Mi Casa Ya, y se dictan otras disposiciones”

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 a los deudores o locatarios.

Artículo 5. Terminación anticipada. La cobertura será aplicable durante los primeros siete (7) años de vigencia contados a partir de la fecha de desembolso del crédito o de inicio del contrato de leasing habitacional, sin embargo, terminará en forma anticipada en los siguientes eventos:

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

b) Mora de los deudores o locatarios: La mora en el pago de tres (3) cuotas consecutivas, correspondientes a las cuotas del crédito o a los cánones acordados en el contrato de leasing habitacional objeto de la cobertura, ocasionará la terminación automática de la misma, a partir del día hábil siguiente al vencimiento de la tercera cuota o canon incumplido sin necesidad de aviso o requerimiento alguno. En este caso, el titular del crédito o del contrato de leasing habitacional perderá el derecho a la cobertura respecto del saldo de la obligación correspondiente, y de ninguna manera, podrá exigir su restitución, o acceder a una nueva, mediante la vinculación con otro crédito o contrato de leasing habitacional.

c) Petición de los deudores o locatarios: Los deudores titulares de créditos o locatarios de contratos de leasing habitacional objeto de cobertura podrán darla por terminada en cualquier tiempo durante su vigencia, previa notificación escrita al establecimiento de crédito respectivo. 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

“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 en el marco del Programa Mi Casa Ya, y se dictan otras disposiciones”

período de corte. En este caso el titular del crédito o del contrato de leasing habitacional perderá el derecho a la cobertura respecto del saldo la obligación, y de ninguna manera, podrá exigir su restitución, o acceder a una nueva, mediante la vinculación con otro crédito o contrato de leasing habitacional.

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

e) Por cesión del contrato de leasing habitacional por parte del locatario: La cesión del contrato de leasing habitacional objeto de cobertura, 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 contrato de leasing habitacional: La reestructuración del crédito o del contrato de leasing habitacional que al momento de la reestructuración implique el incremento de los montos o saldos de las obligaciones o ampliación del plazo de los créditos o de los contratos de leasing habitacional, dará lugar a la terminación de la cobertura a partir de la fecha en que se efectúe la reestructuración.

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

Parágrafo 1. Cuando por cualquier medio FONVIVIENDA detecte inconsistencias en los datos suministrados por parte de los deudores o locatarios en la solicitud de la cobertura y/o en los documentos que la acompañan, o en las condiciones para su acceso, con posterioridad a su otorgamiento, corresponde a FONVIVIENDA mediante acto administrativo ordenar la restitución de las sumas de dinero que fueron reconocidas por concepto de la cobertura al deudor o locatario de leasing habitacional sin tener derecho a ella.

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

“Por la cual 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 en el marco del Programa Mi Casa Ya, y se dictan otras disposiciones”

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

Parágrafo 2. La ocurrencia de cualquiera de los eventos señalados en los literales a) al g) del presente artículo, 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 6. Venta, cesión y titularización de cartera objeto de cobertura. Para los efectos de lo dispuesto en el parágrafo del artículo 2.1.1.4.2.5 del Decreto 1077 de 2015, la totalidad de los derechos y obligaciones a cargo de los establecimientos de crédito 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 se vinculen a procesos de titularización, los derechos y obligaciones a que se hace referencia en este artículo, serán ejercidos por el cesionario, entendido como sociedades titularizadoras, sociedades fiduciarias o por las entidades legalmente facultadas para titularizar cartera, directamente o por conducto del administrador de los créditos hipotecarios o de los contratos de leasing habitacional designado por tales entidades para el proceso de titularización correspondiente.

Para efectos del registro de las cesiones de créditos y de contratos de leasing habitacional con cobertura registrados en el FRECH – Mi Casa Ya, 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.

Artículo 7. Restituciones. Las sumas provenientes de las restituciones previstas en el artículo 2.1.1.4.2.8 del Decreto 1077 de 2015, que deban realizar los establecimientos de crédito al FRECH – Mi Casa Ya con ocasión de los eventos que allí se mencionan, serán trasladadas por los establecimientos de crédito a FONVIVIENDA y de

“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 en el marco del Programa Mi Casa Ya, y se dictan otras disposiciones”

este a la Dirección General de Crédito Público y Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Para realizar las restituciones se deberá tener en cuenta:

1. Cálculo de las restituciones: FONVIVIENDA definirá en su oportunidad la metodología de cálculo para determinar el valor de las sumas a restituir por parte de los establecimientos de crédito a FONVIVIENDA y de este 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 – Mi Casa Ya 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 o del locatario beneficiario de la cobertura (tipo de identificación, número de identificación y nombre completo y el número del crédito o del contrato de leasing habitacional), y el evento que dio origen a la restitución de los recursos, con una breve explicación del mismo.

El Banco de la República revisará la información remitida frente a la registrada en el FRECH – Mi Casa Ya y si la encuentra satisfactoria dará su conformidad al establecimiento de crédito, con copia a FONVIVIENDA, para que el establecimiento de crédito realice la restitución de los recursos directamente a FONVIVIENDA y de este a la Dirección General de Crédito Público y Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público en la forma que FONVIVIENDA le señale. Si la validación no es satisfactoria, el Banco de la República se abstendrá de dar la conformidad e informará por escrito de este hecho al establecimiento de crédito, con copia a FONVIVIENDA, 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

Artículo 8. Definición de coberturas. El número de coberturas disponibles por cada segmento de vivienda se realizará conforme a la siguiente graduación, según el año de desembolso del crédito o de inicio del contrato de leasing habitacional para financiar la adquisición

“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 en el marco del Programa Mi Casa Ya, y se dictan otras disposiciones”

de una vivienda urbana nueva en el marco del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - “Mi Casa Ya” de que trata la sección 2.1.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015:

- a) Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo comercial vigente con el que cuente el establecimiento de crédito, sea de hasta setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLMV), se asignará un total de 15.000 coberturas para los créditos y contratos de leasing habitacional que al cumplir con las condiciones exigidas se desembolsen en las fechas previstas en el numeral 2 del artículo 2.1.1.4.2.4 del Decreto 1077 de 2015.
- b) Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo comercial vigente con el que cuente el establecimiento de crédito, sea mayor a setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLMV) y hasta ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMLMV), se asignará un total de 76.577 coberturas para los créditos y contratos de leasing habitacional que al cumplir con las condiciones exigidas se desembolsen en las fechas previstas en el numeral 2 del artículo 2.1.1.4.2.4 del Decreto 1077 de 2015 y en el artículo 9° *Régimen de transición* del Decreto 729 de 2017.

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

Año de desembolso del crédito o inicio del contrato de leasing habitacional(*)	No. de coberturas VIP	No. de coberturas VIS	Asignación por vigencia (Cifras en pesos)	Vigencias futuras (Cifras en pesos)	Total Recursos (Cifras en pesos)
2015	0	537	33.137.504	6.451.889.456	6.485.026.960
2016	0	5.575	7.702.004.425	61.302.895.237	69.004.899.662
2017	2.000	16.579	24.092.576.028	191.018.075.259	215.110.651.287
2018	5.000	22.632	33.148.587.359	291.727.764.178	324.876.351.537
2019	8.000	31.254	40.031.534.645	351.522.315.023	391.553.849.668
TOTAL	15.000	76.577	105.007.839.961	902.022.939.153	1.007.030.779.114

Fuente: Dirección de Inversiones en Vivienda de Interés Social

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

En todo caso, el Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA podrá optar por modificar el número de coberturas.

“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 en el marco del Programa Mi Casa Ya, y se dictan otras disposiciones”

El Banco de la República durante los seis (6) primeros días hábiles de cada mes, informará a los establecimientos de crédito y al Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA, el número de coberturas registradas en el FRECH – Mi Casa Ya y las disponibles para cada año.

Anualmente, en los años 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019, y con fundamento en el documento CONPES 3725 de 2012, modificado por el documento CONPES 3869 de 2016, que declaró de importancia estratégica el “*Programa de Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación*”, previo cumplimiento de los respectivos trámites presupuestales y en concordancia con el Marco Fiscal de Mediano Plazo y el Marco de Gasto de Mediano Plazo, FONVIVIENDA solicitará autorización para comprometer vigencias futuras con el objeto de financiar el otorgamiento de coberturas en la respectiva anualidad.

Los recursos aportados por el Gobierno Nacional a efectos de realizar la cobertura de tasa en los términos establecidos en la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015 y la presente resolución, se comprometerán presupuestalmente con la expedición de los actos administrativos de asignación de recursos del FRECH en los que se indicará el monto de la cobertura a otorgar en cada vigencia para las viviendas que se adquieran en el marco del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - “Mi Casa Ya” de que trata la sección 2.1.1.4.1 del mencionado decreto, expedidos con fundamento en la autorización para comprometer vigencias futuras antes señaladas, y se ejecutarán con su giro a dicho fondo.

CAPÍTULO III

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

Artículo 9. Deber de información. En desarrollo del principio de democratización del crédito, los establecimientos de crédito que aprueben solicitudes de crédito o la celebración de contratos de leasing habitacional para adquisición de vivienda de interés social urbana nueva, cuyos valores se ubiquen en los segmentos a que se refiere la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015 y la presente resolución, deberán informar a los potenciales beneficiarios de dichas solicitudes, las condiciones de acceso, vigencia y terminación anticipada de la cobertura de tasa de interés a que se refiere la mencionada sección en concordancia con lo establecido en la presente resolución, así como las instrucciones que imparta la Superintendencia Financiera de Colombia.

“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 en el marco del Programa Mi Casa Ya, y se dictan otras disposiciones”

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

Artículo 10. Solicitud de acceso a la cobertura de tasa para financiación de vivienda de interés social urbana nueva del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social “Mi Casa Ya”. Los potenciales deudores de crédito o locatarios de contrato de leasing habitacional pertenecientes a hogares beneficiarios del Programa “Mi Casa Ya” interesados en obtener el beneficio de cobertura de tasa de que trata la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015 deberán presentar la correspondiente solicitud de acceso, ante el establecimiento de crédito.

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

Dicha solicitud deberá contener como mínimo lo siguiente:

1. La información que permita establecer la identificación personal de los deudores o locatarios.
2. Declaración expresa de los deudores del crédito o de los locatarios del leasing habitacional, en la que manifiesten que cumplen las condiciones para ser beneficiarios de la cobertura de que trata la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015.
3. La aceptación por parte de los deudores o locatarios, para que FONVIVIENDA revise en cualquier momento la consistencia y/o veracidad de la información suministrada por los solicitantes.
4. El compromiso de restituir los recursos desembolsados si FONVIVIENDA llegare a detectar inconsistencias en los datos suministrados en la solicitud de acceso a la cobertura y/o en los documentos que la acompañan o en las condiciones para el acceso a la cobertura.
5. La manifestación expresa que conoce y acepta los términos y condiciones para el acceso, vigencia y terminación anticipada de la cobertura, la cual se entenderá realizada con la firma del formato dispuesto por FONVIVIENDA para la inscripción de

“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 en el marco del Programa Mi Casa Ya, y se dictan otras disposiciones”

postulantes al Programa de Acceso a la Vivienda de Interés Social – Mi Casa Ya.

La solicitud de acceso a la cobertura de tasa deberá presentarse por escrito con anterioridad al desembolso de crédito, so pena de no ser sujetos de la misma.

Artículo 11. Verificación de las condiciones para el acceso a la cobertura. El cumplimiento de las condiciones para el acceso a la cobertura previstas en los numerales 1 y 2 del artículo 2.1.1.4.2.3 del Decreto 1077 de 2015, deben verificarse por el establecimiento de crédito con la información suministrada por FONVIVIENDA, en el aplicativo que administre la Central de Información Financiera- CIFIN.

La verificación de lo dispuesto en los ordinales i) y ii) del artículo 2.1.1.4.2.11 del Decreto 1077 de 2015, se realizará por parte de los establecimientos de crédito, mediante consulta en aplicativo mencionado.

El establecimiento de crédito debe verificar que los plazos para el desembolso de los créditos o iniciación de los contratos de leasing habitacional definidos se encuentren comprendidos dentro de las fechas de desembolso establecidas en el numeral 2 del artículo 2.1.1.4.2.4 del Decreto 1077 de 2015 y del artículo 9º *Régimen de transición* del Decreto 729 de 2017.

En los términos a que se refiere el artículo 2.1.1.4.2.11 del Decreto 1077 de 2015, corresponderá a los establecimientos de crédito informar al Banco de la República los créditos desembolsados y contratos de leasing habitacional iniciados con derecho a la cobertura para efectos del registro y pago de la cobertura y comunicar lo pertinente a los deudores del crédito o a los locatarios del contrato de leasing habitacional.

CAPÍTULO IV DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 12. Prohibición de costos y recargos. La solicitud, acceso, ejecución, terminación y liquidación de la cobertura no generarán costos ni recargos para los deudores o locatarios, salvo los propios de la administración de la cartera hipotecaria.

Artículo 13. Facturación para el deudor o locatario. En las facturas o extractos remitidos a los deudores o locatarios para efectos del pago de la respectiva cuota o canon, los establecimientos de crédito informarán de forma desagregada el valor de la cuota o canon

“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 en el marco del Programa Mi Casa Ya, y se dictan otras disposiciones”

con la tasa pactada, el valor de la cobertura y el valor real a pagar, con la advertencia de que en caso de mora en los términos establecidos en el numeral 2 del artículo 2.1.1.4.2.5 del Decreto 1077 de 2015, se terminará de forma anticipada el beneficio.

Artículo 14. Proyección de los créditos o contratos de leasing habitacional objeto de la cobertura. Los establecimientos de crédito efectuarán una proyección anual de los valores que deben ser pagados mensualmente por los deudores o locatarios con los saldos de la obligación objeto de la cobertura, incluyendo el efecto de la cobertura.

Artículo 15. Régimen de transición. Los créditos desembolsados o que se desembolsen entre el 1º de septiembre de 2015 y hasta el 31 de mayo de 2017 se regirán por lo establecido en el Decreto 1581 de 2015 y en la Resolución 1450 de 2015 y demás que la modificaron y adicionaron.

ARTÍCULO 16. Vigencia. La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación y deroga la Resolución 1450 de 2015 del 24 de agosto de 2015, modificada por las resoluciones 2177 de 2015, 2986 de 2015 y 3556 de 2016.

PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D. C., a los

ALEJANDRO QUINTERO ROMERO

Director Ejecutivo del Fondo Nacional de Vivienda

Proyectó: Adriana Zambrano Rosero
Revisó: Diana Saray Maquillo Astaiza / Arellys Bravo Pereira