



**FONDO NACIONAL DE VIVIENDA
FONVIVIENDA**

RESOLUCIÓN NÚMERO

(0535)

20 JUN. 2012

“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 de interés social nueva para áreas urbanas, 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 1190 de junio 5 de 2012, y se dictan otras disposiciones”

EL DIRECTOR EJECUTIVO DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por el artículo 8° del Decreto Ley 555 de 2003 y en desarrollo de los artículos 1° y 2° del Decreto 1190 de 2012, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011 - Plan Nacional de Desarrollo 2010 - 2014 estableció que el Gobierno Nacional, a través del Fondo de Reserva para la Estabilización de Cartera Hipotecaria (FRECH), administrado por el Banco de la República, podrá ofrecer nuevas coberturas de tasas de interés a los deudores de créditos de vivienda nueva y leasing habitacional que otorguen los establecimientos de crédito.

Que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante el Decreto 1190 de 2012 reglamentó el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011, en lo que respecta a las coberturas de tasa de interés otorgadas para facilitar la financiación de vivienda interés social nueva para áreas urbanas, a través de créditos para la compra de vivienda y contratos de leasing habitacional.

Que el artículo 2° del Decreto 1190 de 2012 señaló que corresponde al Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA con apoyo del Viceministerio Técnico del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, definir el número coberturas disponibles para los créditos y contratos de leasing habitacional, en cada uno de los segmentos de vivienda, que serán objeto del beneficio previsto en el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011.

Que de acuerdo con lo previsto por el artículo 1° del Decreto 1190 de 2012, el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA, debe señalar 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 interés que facilite la financiación de vivienda de interés social nueva para áreas urbanas, y precisar el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés a que se refiere el citado decreto, así como los demás aspectos derivados de su aplicación.

"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 de interés social nueva para áreas urbanas, 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 1190 de junio 5 de 2012, y se dictan otras disposiciones"

Que el artículo 8° del Decreto 1190 de 2012, 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 por lo anteriormente expuesto, y con la finalidad de lograr la efectividad del mecanismo de la cobertura a la tasa de interés de que trata el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011 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 – Ley 1450 de 2011, 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 1190 de 2012. 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 de vivienda nueva y locatarios de contratos de leasing habitacional, en los términos previstos en la Ley 1450 de 2011 y en el Decreto 1190 de 2012.
- c) Plazo: Hasta la finalización de la última cobertura de tasa de interés registrada en el FRECH 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 1190 de 2012.
- e) Beneficiarios de la cobertura: i) Deudores de crédito para compra de vivienda nueva, o ii) Locatarios de contratos de leasing habitacional sobre vivienda nueva, en los términos previstos en el Decreto 1190 de 2012.
- f) Alcance de la cobertura: La cobertura consagrada en el Decreto 1190 de 2012 se encuentra limitada al número de coberturas disponibles por segmento de vivienda establecidas por el Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA para los créditos y contratos de leasing habitacional elegibles, en los términos establecidos en el decreto 1190 de 2012 y demás normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen, sustituyan o complementen.

"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 de interés social nueva para áreas urbanas, 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 1190 de junio 5 de 2012, y se dictan otras disposiciones"

g) Condiciones del intercambio de flujos: El intercambio de flujos entre los establecimientos de crédito y el FRECH - Ley 1450 de 2011, se realizará de acuerdo con las condiciones previstas en el Decreto 1190 de 2012, 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 1190 de 2012 se entenderá certificada por el representante legal de la entidad.

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

1. Inicio: La cobertura iniciará, a partir del desembolso del crédito o del inicio del contrato de leasing habitacional con derecho a la cobertura.

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 - Ley 1450 de 2011, el establecimiento de crédito se compromete a informar y certificar la tasa pactada en el crédito de vivienda o 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 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% y 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 - Ley 1450 de 2011 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 - Ley 1450 de 2011 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 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:

"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 de interés social nueva para áreas urbanas, se precisa el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés a que se refiere el artículo 10º de que trata el Decreto 1190 de junio 5 de 2012, y se dictan otras disposiciones"

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 $i_{UVR} > Cob_i$, 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.

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 la anterior liquidación de la misma.

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_i: 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 $i_{Pesos} > Cob_i$, 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,

$$Cobertura_t = Interes_t$$

"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 de interés social nueva para áreas urbanas, se precisa el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés a que se refiere el artículo 10º de que trata el Decreto 1190 de junio 5 de 2012, y se dictan otras disposiciones"

Donde,

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

i_{Pesos} : Tasa efectiva anual pactada.

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

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

$$Monto_{FRECH} = Interes_t$$

Donde,

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

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

3.2. Cuando el período de liquidación de la cobertura no corresponda a meses completos.

Cuando el periodo de liquidación de la cobertura corresponda a periodos 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 $i_{UVR} > Cob_t$, entonces

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

$$Monto_{FRECH} = Interes_t$$

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

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

En caso contrario,

$$Cobertura_t = Interes_t$$

Donde,

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

"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 de interés social nueva para áreas urbanas, se precisa el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés a que se refiere el artículo 10º de que trata el Decreto 1190 de junio 5 de 2012, y se dictan otras disposiciones"

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

$Interes_t$: 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 periodo 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 puede ser 5% o 4% según sea el caso.

UVR_i : 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

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

$$Monto_{FRECH} = Interes_t$$

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

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

En caso contrario,

$$Cobertura_t = Interes_t$$

Donde,

S_{t-1} : Saldo 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.

"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 de interés social nueva para áreas urbanas, se precisa el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés a que se refiere el artículo 10º de que trata el Decreto 1190 de junio 5 de 2012, y se dictan otras disposiciones".

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 al período de tiempo para el cual el correspondiente saldo de capital es aplicable.

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

Cuando $i_{UVR} > Cob_i$, entonces

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

$$Monto_{FRECH} = Interés_t$$

$$Interés_t = \sum_{j=1}^{j+1} Interés_{t,j}$$

$$Interés_{t,j} = SUVR_{t-1,j-1} * ((1+i_{UVR})^{1/12} - 1) * (n_j/30) * UVR_{t,j}$$

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

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

En caso contrario,

$$Cobertura_t = Interés_t$$

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.

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, *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, *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,j}: Monto en pesos correspondiente a la cobertura liquidada sobre el saldo de capital vigente no vencido aplicable luego de hacer efectivo el abono o 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 cargo extraordinario; y, *Cobertura_{t,j+1}* corresponde al interés liquidado 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.

"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 de interés social nueva para áreas urbanas, 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 1190 de junio 5 de 2012, y se dictan otras disposiciones"

$((1+i_{UVR})^{1/12} - 1)$: 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 mes que está siendo liquidado.

n_j : Duración del subperiodo 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 periodo de liquidación de la cobertura.

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

$UVR_{t,j}$: 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 $i_{Pesos} > Cob_i$, entonces

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

$$MontO_{FRECH} = Interes_t$$

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

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

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

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

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.

$((1+i_{Pesos})^{1/12} - 1)$: 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 que facilite la financiación de vivienda de interés social nueva para áreas urbanas, se precisa el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés a que se refiere el artículo 10º de que trata el Decreto 1190 de junio 5 de 2012, 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 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 permuta: El pago producto de la permuta financiera por parte del FRECH - Ley 1450 de 2011 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-Ley 1450 de 2011, 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 de la Asociación Bancaria de Colombia. 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-Ley 1450 de 2011, 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 Ley 1450 de 2011 deberá ir suscrita por el representante legal del establecimiento 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 que facilite la financiación de vivienda de interés social nueva para áreas urbanas, 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 1190 de junio 5 de 2012, y se dictan otras disposiciones"

En todo caso, la cobertura se registrará en el FRECH – Ley 1450 de 2011, atendiendo el cumplimiento de los siguientes requisitos: a) desembolso efectivo del crédito o inicio del contrato de leasing 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 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 contratos de leasing habitacional registrados con cobertura en el FRECH Ley 1450 de 2011, 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 5°. 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

"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 de interés social nueva para áreas urbanas, se precisa el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés a que se refiere el artículo 10º de que trata el Decreto 1190 de junio 5 de 2012, y se dictan otras disposiciones"

- 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 efectuó 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.
 - h) Cuando el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA, mediante el procedimiento que defina para el efecto, 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 ello. Dicho acto administrativo será objeto de los recursos de ley.

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 ejecutor del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, el respectivo acto administrativo para que inicie el proceso de cobro coactivo.

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

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 5 del Decreto 1190 de 2012, la totalidad de los derechos y obligaciones a cargo de 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 que facilite la financiación de vivienda de interés social nueva para áreas urbanas, se precisa el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés a que se refiere el artículo 10º de que trata el Decreto 1190 de junio 5 de 2012, y se dictan otras disposiciones"

derivados de los contratos marco de permuta financiera de tasa de interés, se entenderán radicados en quienes 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 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 – Ley 1450 de 2011, 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 7º. Restituciones. Las sumas provenientes de las restituciones previstas en el artículo 8º del Decreto 1190 de 2012, que deban realizar los establecimientos de crédito al FRECH-Ley 1450 de 2011 con ocasión de los eventos que allí se mencionan, serán trasladados a FONVIVIENDA y de este a la Dirección General de Crédito Público y Tesoro Nacional, en la cuenta que FONVIVIENDA determine para el efecto. 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.

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-Ley 1450 de 2011 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 revisará la información remitida frente a la registrada en el FRECH Ley 1450 de 2011 y si la encuentra satisfactoria dará su conformidad al establecimiento de crédito, con copia FONVIVIENDA, para que el establecimiento de crédito realice la restitución de los recursos directamente a FONVIVIENDA en la forma que este 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 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.

"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 de interés social nueva para áreas urbanas, se precisa el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés a que se refiere el artículo 10º de que trata el Decreto 1190 de junio 5 de 2012, y se dictan otras disposiciones"

CAPITULO 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, según el año de desembolso del crédito o de inicio del contrato de leasing habitacional:

a) Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito, sea de hasta setenta (70) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV), se asignará un total de 54879 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 2º del Artículo 4º del Decreto 1190 de 2012. Las coberturas antes mencionadas se distribuirán según el año del 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 | Número de coberturas para viviendas de interés prioritario VIP. | Asignación por vigencia (\$ Cifras en Millones de Pesos) | Vigencias futuras (\$ Cifras en Millones de Pesos) | Total recursos (\$ Cifras en Millones de Pesos) |
|---|---|--|--|---|
| 2012 | 11.572 | 2.754 | 5.119 | 7.873 |
| 2013 | 20.951 | 10.169 | 136.689 | 146.858 |
| 2014 | 22.356 | 11.508 | 154.286 | 165.794 |

Fuente. Vice ministerio Técnico del Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Vice ministerio de Vivienda del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

b) Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito, sea mayor a setenta (70) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) y hasta ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV), por este rango de vivienda se asignara un total de 81227 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 2º del Artículo 4º del Decreto 1190 de 2012. Las coberturas antes mencionadas se distribuirán según el año del 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 | Número de coberturas para viviendas de interés social VIS. | Asignación por vigencia (\$ Cifras en Millones de Pesos) | Vigencias futuras (\$ Cifras en Millones de Pesos) | Total recursos (\$ Cifras en Millones de Pesos) |
|---|--|--|--|---|
| 2012 | 16.222 | 9.259 | 175.455 | 184.714 |
| 2013 | 30.685 | 26.635 | 367.188 | 393.823 |
| 2014 | 34.320 | 31.645 | 434.001 | 465.646 |

Fuente. Vice ministerio Técnico del Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Vice ministerio de Vivienda del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

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

"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 de interés social nueva para áreas urbanas, se precisa el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés a que se refiere el artículo 10º de que trata el Decreto 1190 de junio 5 de 2012, 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 y las disponibles para cada uno de los segmentos de vivienda para cada año.

En desarrollo de lo previsto por el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011, el Gobierno Nacional obtuvo mediante el CONPES 3725 del 14 de mayo de 2012, la declaratoria de importancia estratégica del "*programa de Cobertura Condicionada para créditos de Vivienda Segunda Generación*" previa obtención por parte del CONFIS del respectivo aval fiscal en los términos del artículo 23 del Decreto 4730 de 2005 y del inciso segundo del artículo 123 de la Ley 1450 de 2011.

Anualmente, entre los años 2012 y 2014, y con fundamento en la declaratoria de importancia estratégica, previo cumplimiento de los respectivos trámites presupuestales y en concordancia con el Marco Fiscal de Mediano Plazo y el Marco de Gastos de Mediano Plazo, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio 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 el Decreto 1190 de 2012 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 y en el segmento de vivienda respectivo, expedidos con fundamento en la autorización para comprometer vigencias futuras antes mencionado, y se ejecutarán con su giro a dicho fondo.

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

Artículo 9º. 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 1190 de 2012 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 1190 de 2012 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 igualdad de condiciones, y 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 10º. Solicitud de acceso a la cobertura de tasa para la financiación de vivienda de interés social nueva para áreas urbanas. Los potenciales deudores de crédito o locatarios de contratos de leasing habitacional interesados en obtener el

"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 de interés social nueva para áreas urbanas. se precisa el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés a que se refiere el artículo 10º de que trata el Decreto 1190 de junio 5 de 2012, y se dictan otras disposiciones"

beneficio de cobertura de tasa de que trata el Decreto 1190 de 2012, 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. La información relacionada con los ingresos totales de los deudores o locatarios, los cuales no podrán ser superiores a ocho salarios mínimos mensuales legales vigentes (8 SMMLV). Tratándose de 2 o más deudores o locatarios, este requisito debe cumplirse en forma conjunta.
3. Declaración expresa de los deudores de crédito o locatarios, en la que manifiesten: i) Que no perciben ingresos superiores a ocho (8) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV); ii) Que no son propietarios de vivienda en el territorio nacional y; iii) Que cumplen las condiciones para ser beneficiarios de la cobertura de que trata el Decreto 1190 de 2012, la presente resolución, y las demás normas que los reglamenten, modifiquen, adicionen, sustituyan y complementen. Esta declaración se entenderá rendida bajo la gravedad de juramento.
4. La aceptación por parte de los deudores o locatarios, para que el Fondo Nacional de Vivienda - FOVIVIENDA revise en cualquier momento la consistencia y/o veracidad de la información suministrada por él o los solicitantes.
5. 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.
6. 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 al momento del desembolso del crédito o del inicio del contrato de leasing.

La solicitud de acceso a la cobertura de tasa deberá presentarse por escrito con anterioridad a la aprobación del crédito o de la operación 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 1190 de 2012, 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.

Artículo 11º. 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 1º y 2º del artículo 3º del Decreto 1190 de 2012, se acreditará con la declaración rendida por los potenciales beneficiarios en el formato de solicitud de acceso a la cobertura que presenten ante el establecimiento de crédito en donde se tramite el correspondiente crédito o contrato de leasing habitacional.

"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 de interés social nueva para áreas urbanas, se precisa el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés a que se refiere el artículo 10º de que trata el Decreto 1190 de junio 5 de 2012, y se dictan otras disposiciones"

Los establecimientos de crédito verificarán el cumplimiento de la condición prevista en el numeral 2º del artículo 3º del Decreto 1190 de 2012, con posterioridad a la radicación de la solicitud de acceso a la cobertura por parte del interesado, y con anterioridad a la aprobación del crédito o la operación de leasing habitacional, según sea el caso, realizando una consulta a la base de datos suministrada por FONVIVIENDA.

Así mismo, la verificación de lo dispuesto en los ordinales i) e ii) del artículo 11 del Decreto 1190 de 2012, se realizará por parte de los establecimientos de crédito, mediante consulta a la Central de Información Financiera de la Asociación Bancaria de Colombia – CIFIN.

Artículo 12º. Solicitud para la creación de usuario por parte de FONVIVIENDA a favor de los establecimientos de crédito. Para efectos de realizar la consulta en la base de datos proporcionadas por Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA, a que se refiere el artículo anterior, el representante legal del establecimiento de crédito ubicado en el domicilio principal, solicitará por escrito a dicha entidad, la creación del usuario para el acceso al "Módulo de Cruces", la cual deberá contener como mínimo:

1. Nombre completo y número de cédula del representante legal del establecimiento de crédito.
2. NIT del establecimiento de crédito.
3. Dominio del correo electrónico institucional del establecimiento de crédito.
4. Manifestación expresa, que el acceso y resultado de la consulta al "Módulo de Cruces" será confidencial y para los fines exclusivos del artículo 123 de la Ley 1450 de 2011, y las normas que lo reglamenten, modifiquen adicionen.

Artículo 13º. Asignación usuario. Surtido el trámite de que trata el artículo anterior y verificado cada uno de los requisitos enunciados, FONVIVIENDA asignará por cada establecimiento de crédito un usuario genérico, y comunicará a dicha entidad la fecha a partir de la cual se habilitará el acceso.

Artículo 14º. Ingreso al Módulo de Cruces. El establecimiento de crédito ingresará los números de cédula al "Módulo de Cruces", así mismo, la cuenta de correo electrónico del dominio reportado por dicha entidad, al cual llegará el resultado de la consulta. El volumen de cédulas por cada consulta no podrá ser superior a doscientos (200).

Artículo 15º. Reporte del Módulo de Cruces. El aplicativo enviará a la cuenta de correo electrónico especificada por el establecimiento de crédito, un archivo en formato PDF, el cual presentará una página individual por cada una de las cedulas consultadas, este archivo contiene la siguiente información: i) La fecha de realización de la consulta, ii) Hora de la consulta y iii) Resultado de la consulta con los siguientes campos: a) Cédula del solicitante, b) Número de Matrícula Inmobiliaria y, c) La fuente -Entidad Catastral-.

Si el solicitante presenta cruce de propiedad a nivel nacional en el "Módulo de Cruces", el establecimiento de crédito le informará que puede dirigirse a la entidad catastral correspondiente consignada en el reporte, para que dentro de los diez días siguientes una vez sea informado del cruce, el solicitante aporte al establecimiento los documentos que permitan demostrar que no aparece inscrito como propietario, para así poder continuar con el trámite 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 que facilite la financiación de vivienda de interés social nueva para áreas urbanas, se precisa el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés a que se refiere el artículo 10º de que trata el Decreto 1190 de junio 5 de 2012, y se dictan otras disposiciones"

CAPITULO IV DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS.

Artículo 16º. 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 17º. Facturación para el deudor. En las facturas o extractos remitidos a los deudores o locatarios para efectos del pago de la respectiva cuota, los establecimientos de crédito informarán de forma desagregada el valor de la cuota 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, artículo 5º del Decreto 1190 de 2012, se terminará de forma anticipada el beneficio.

Artículo 18º. 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 19º. Información sobre la cobertura de tasa para la financiación de vivienda de interés social nueva para áreas urbanas. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el Fondo Nacional de Vivienda –FONVIVIENDA informarán a los deudores de crédito o locatarios de contratos de leasing habitacional, sobre el otorgamiento de la cobertura

Artículo 20º. Vigencia. La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación.

Publíquese, comuníquese y cúmplase.

Dada en Bogotá, D. C., a los 20 JUN. 2012


JORGE ALEXANDER VARGAS MESA
DIRECTOR EJECUTIVO FONDO NACIONAL DE VIVIENDA

