

RESOLUCIÓN NÚMERO

(0915) DE 07 SEPTIEMBRE 2023

"Por la cual adiciona párrafos transitorios a los artículos 3° y 4° de la Resolución 3041 del 13 de octubre de 2021"

LA DIRECTORA EJECUTIVA 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 el Gobierno Nacional mediante la sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015 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 pertenecientes a los hogares beneficiarios 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 para facilitar la financiación de las viviendas de interés social urbana nueva a través de créditos para la compra de vivienda y contratos de leasing habitacional.

Que el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011 en virtud de lo dispuesto en el artículo 267 de la Ley 1753 de 2015 - Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 "Todos por un nuevo país", el artículo 336 de la Ley 1955 de 2019 - Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 "Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad" y artículo 372 de la Ley 2294 de 2023 - Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida", no fue derogado ni ha sido modificado por otra norma posterior.

Que el Decreto 0951 del 19 de agosto de 2021 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, incorporado en el Decreto 1077 de 2015, reglamentó las condiciones para el ofrecimiento de coberturas de tasas de interés a los potenciales deudores de crédito que otorguen las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y las Cajas de Compensación para la adquisición de vivienda de interés social nueva en el programa de cobertura de tasa de interés FRECH - "Mi Casa Ya".

Que, mediante el Decreto 046 del 16 de enero de 2020 se ajustaron los valores tope de vivienda aplicables al programa de cobertura de tasa de interés FRECH - "Mi Casa Ya". Para la vivienda interés prioritario el valor se ajustó hasta noventa (90) SMLMV y para la vivienda de interés social se amplió el valor de hasta ciento cincuenta (150) SMLMV para los municipios y distritos definidos en el artículo 2.1.9.1 del Decreto 1077 de 2015. Así mismo, se articuló la definición del valor de vivienda para el momento de la solicitud de asignación del subsidio familiar de vivienda "Mi Casa Ya".

Que, atendiendo los plazos definidos en el artículo 3 de la Resolución 3041 de 2021, en abril de 2022 y en abril de 2023 se cerró el registro en el Banco de la República como administrador del FRECH de los créditos previamente desembolsados y contratos de

leasing habitacional iniciados por los establecimientos de crédito en el año 2021 y en el año 2022, respectivamente, con cobertura de tasa de interés FRECH – “Mi Casa Ya”.

Algunos establecimientos de crédito manifestaron a FONVIVIENDA no haber podido realizar dicho registro ante el Banco de la República como administrador del FRECH en los plazos previstos en la normatividad por el agotamiento de los cupos definidos por FONVIVIENDA para el segmento de vivienda cuyo valor es hasta de noventa (90) SMLMV y con cobertura de cinco (5) puntos porcentuales, a pesar de contar con el registro al momento del desembolso del crédito o inicio del contrato de leasing habitacional en la plataforma de TransUnion.

Que, en vista de lo anterior, FONVIVIENDA revisó la información registrada en la plataforma de TransUnion, mecanismo por medio del cual, de conformidad con el artículo 2.1.1.4.2.11. “Responsabilidad de los establecimientos de crédito”, del Decreto 1077 de 2015 del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio y el artículo 11 de la Resolución 3041 de 2021, los establecimientos de crédito llevan el control de la disponibilidad de cupos de cobertura FRECH – “Mi Casa Ya”. Al comparar esta información con la registrada por los establecimientos de crédito en el Banco de la República como administrador del FRECH, FONVIVIENDA encontró diferencias en la información de algunos créditos o contratos de leasing habitacional relacionadas con el valor en SMLMV del inmueble objeto de financiación lo que afecta la graduación de la cobertura registrada.

FONVIVIENDA verificó que algunos establecimientos de crédito registraron en el Banco de la República como administrador del FRECH créditos previamente desembolsados y contratos de leasing habitacional iniciados, con cobertura de tasa de interés del programa FRECH – “Mi Casa Ya” en un segmento de vivienda errado, lo que ocasionó el agotamiento de la disponibilidad de cupos en la cobertura de cinco (5) puntos porcentuales, en lugar de haberlo realizado en el segmento de vivienda con cobertura de cuatro (4) puntos porcentuales, tal como fueron registrados en la plataforma de TransUnion.

Que por lo anterior, FONVIVIENDA se contactó con estos establecimientos de crédito vía correo electrónico, solicitándoles revisar la información de los registros realizados e indicar la utilización correcta de los cupos de la cobertura de tasa de interés FRECH – “Mi Casa Ya”, establecidos por FONVIVIENDA de acuerdo con el valor de la vivienda y su ubicación, la fecha de solicitud de asignación del subsidio de vivienda y demás condiciones de acceso del programa FRECH – “Mi Casa Ya”, reglamentado en el Decreto 1077 de 2015 del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio y en la Resolución 3041 de 2021.

Que los establecimientos de crédito requeridos enviaron la información correspondiente a FONVIVIENDA, quien procedió a evaluar con la información registrada en la plataforma de TransUnion y la registrada en el sistema de información de la cobertura FRECH – “Mi Casa Ya” del Banco de la República, la graduación correcta de la cobertura de tasa de interés correspondiente al beneficiario del crédito o del contrato de leasing habitacional registrado en el FRECH – “Mi Casa Ya”, de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.1.1.4.2.2 del Decreto 1077 de 2015.

Que, FONVIVIENDA informó a través de reunión virtual a los establecimientos de crédito el resultado de la evaluación y explicó el proceso realizado y los ajustes de graduación de cobertura de tasa de interés que debían efectuarse.

Que, estos ajustes representan restitución de recursos al programa de FRECH - "Mi Casa Ya", por el mayor valor cobrado y certificado por el representante legal de estos establecimientos de crédito, los cuales fueron pagados de conformidad con la reglamentación y la graduación de cobertura de cinco (5) puntos porcentuales, cuando en realidad correspondía a cuatro (4) puntos porcentuales.

Que, de acuerdo con lo previsto en el párrafo 3 del artículo 2.1.1.4.2.10 del Decreto 1077 de 2015, el Banco de la República, como administrador del FRECH, no verifica las condiciones y requisitos para el otorgamiento de las coberturas de tasas de interés que se señala en la reglamentación del programa de cobertura de tasa de interés FRECH -"Mi Casa Ya"; ni le corresponde determinar si los créditos desembolsados por establecimientos de crédito, entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y cajas de compensación familiar o contratos de leasing habitacional iniciados con los establecimientos de crédito tienen derecho a la cobertura.

Que, de acuerdo con lo previsto en el numeral 1 ordinal c) del artículo 2.1.1.4.2.10 del Decreto 1077 de 2015, corresponde a los establecimientos de crédito, certificar al Banco de la República, como administrador del FRECH, lo siguiente: i) que los créditos o contratos de leasing habitacional objeto de la cobertura cumplen los requisitos y condiciones establecidos para el acceso y vigencia de la cobertura de tasa de interés y ii) la veracidad de toda la información enviada al FRECH -"Mi Casa Ya", en concordancia con los requisitos y condiciones para el acceso, vigencia, terminación anticipada de la cobertura de tasa de interés y aquella relacionada con el intercambio de flujos, establecida en la normativa aplicable.

Que, de conformidad con lo señalado en el artículo 2.1.1.4.2.11., los establecimientos de crédito serán los únicos responsables de verificar el cumplimiento de los requisitos y condiciones establecidos para el acceso, vigencia, y terminación anticipada de la cobertura de tasa de interés a los créditos o contratos de leasing habitacional; así como de la veracidad de la información presentada al FRECH - "Mi Casa Ya". Con la verificación del establecimiento de crédito, se acreditará el cumplimiento de las condiciones y requisitos y no habrá lugar a verificaciones adicionales por parte del Banco de la República como administrador del FRECH.

Que, por tratarse de errores operativos por parte de los establecimientos de crédito, los hogares objeto de los créditos o contratos de leasing habitacional que no se pudieron registrar en el sistema de información de la cobertura de tasa de interés FRECH - "Mi Casa Ya" del Banco de la República como administrador del FRECH por la situación anteriormente descrita, no deben verse afectados en recibir el beneficio de la cobertura establecido por el Gobierno Nacional.

Que, una vez los establecimientos de crédito realicen la depuración en la graduación de las coberturas de tasa de interés FRECH - "Mi Casa Ya", frente a las registradas en el Banco de la República como administrador del FRECH, se liberará la disponibilidad de cupos en el segmento con cobertura de cinco (5) puntos porcentuales teniendo en cuenta la distribución y cantidad de cupos prevista para las vigencias 2021 y 2022 en la Resolución 3041 del 13 de octubre de 2021 y sus modificaciones; por lo anterior se requiere establecer un régimen transitorio para el registro en el FRECH -"Mi Casa Ya" de los créditos desembolsados y contratos de leasing habitacional iniciados en los años 2021

y 2022 otorgados por los establecimientos de crédito que no pudieron ser registrados con cobertura por agotamiento de cupos en el segmento de vivienda con cobertura de cinco (5) puntos porcentuales debido a los errores operativos mencionados e identificados por FONVIVIENDA cuya información será suministrada por esta entidad al Banco de la República como administrador del FRECH.

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 informar al Banco de la República como administrador del FRECH 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 2.1.1.4.2.8 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 0951 de 2021, establece que las sumas provenientes de las restituciones de recursos de la cobertura a que se refiere el citado artículo por parte de los establecimientos de crédito, serán consignadas directamente a la Dirección General de Crédito Público y Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público de acuerdo con las instrucciones que para el efecto imparta el Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA, las cuales fueron informadas al Banco de la República mediante oficio con radicado No. 2022EE0074704 para su correspondiente socialización con los establecimientos de crédito.

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, para los hogares beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda "Mi Casa Ya" y que la entidad financiera previo cumplimiento de requisitos realizó su registro en la plataforma de TransUnion, se hace necesario señalar al Banco de la República como administrador del FRECH y a los establecimientos de crédito, los términos y condiciones transitorias para realizar las restituciones de cobertura al FRECH - "Mi Casa Ya", cobradas en exceso, los ajustes a la graduación de la cobertura de los créditos y contratos de leasing habitacional realizados erradamente y de los pendientes por realizar, el inicio y continuación de las cuentas de cobro de la cobertura y los pagos correspondientes a que haya lugar, derivadas de las situaciones expuestas, siendo necesario expedir la presente resolución y adicionar parágrafos transitorios a los artículos 3º y 4º de la Resolución 3041 de 2021.

Que, en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1. Ajuste a la graduación de la cobertura registrada y restitución de coberturas al FRECH - "Mi Casa Ya". Los establecimientos de crédito que hayan registrado los créditos y contratos de leasing habitacional erróneamente, conforme a lo dispuesto en la presente resolución, en el sistema de información FRECH - "Mi Casa Ya" del Banco de la República, en el segmento de vivienda con cobertura de cinco (5) puntos porcentuales en lugar del segmento de vivienda con cobertura de cuatro (4) puntos porcentuales para las vigencias de 2021 y 2022, deberán realizar el ajuste de la graduación de la cobertura y realizar la restitución de las coberturas a que haya lugar hasta el **31 de octubre de 2023**.

Para el efecto, FONVIVIENDA remitirá al Banco de la República como administrador del FRECH, una comunicación con la relación de los establecimientos de crédito que deben realizar el ajuste a la graduación de la cobertura y la restitución de recursos al FRECH - "Mi Casa Ya", señalando para cada crédito la identificación del deudor principal y número de marcación en TransUnión del crédito o contrato de leasing habitacional registrado en el FRECH - "Mi Casa Ya",.

Una vez recibida la relación de créditos y contratos de leasing habitacional que deben ser objeto de ajuste a la graduación de la cobertura y de restitución de recursos al FRECH - "Mi Casa Ya", el Banco de la República como administrador del FRECH suspenderá el recibo de cuentas de cobro para el pago de las coberturas FRECH - "Mi Casa Ya" de estos créditos y contratos de leasing habitacional, hasta que el establecimiento de crédito realice los ajustes de graduación de la cobertura y la restitución al FRECH - "Mi Casa Ya" de los recursos cobrados en exceso, de acuerdo con el procedimiento definido en el artículo 7 de la resolución 3041 de 2021 y sus modificaciones.

Para el efecto el establecimiento de crédito remitirá una comunicación suscrita por su representante legal con destino al Banco de la República, solicitando el ajuste de la graduación de la cobertura e informando el monto de los recursos que serán objeto de restitución al FRECH - "Mi Casa Ya". El Banco de la República validará operativamente esta información y si la encuentra consistente, realizará la actualización de la graduación de la cobertura en el sistema del FRECH - "Mi Casa Ya" y dará su conformidad al establecimiento de crédito con copia a FONVIVIENDA, para que este proceda a la restitución de los recursos directamente a la Dirección General de Crédito Público y Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público en la forma y condiciones que FONVIVIENDA señale de conformidad con el artículo 2.1.1.4.2.8 del Decreto 1077 de 2015. Si la validación no es consistente, el Banco de la República informará de este hecho al establecimiento de crédito, con copia a FONVIVIENDA, indicando las inconsistencias encontradas. En este evento el establecimiento de crédito deberá remitir, dentro del plazo establecido en esta resolución, una nueva comunicación al Banco de la República con las correcciones a que haya lugar.

De conformidad con lo señalado en el Artículo 2.1.1.4.2.11 del Decreto 1077 de 2015, los establecimientos de crédito serán los únicos responsables de la veracidad de la información presentada al FRECH - "Mi Casa Ya" y no habrá lugar a verificaciones adicionales por parte del Banco de la República como administrador del FRECH.

Si los establecimientos de crédito no hacen los ajustes a la graduación de la cobertura ni efectúan la restitución correspondiente **antes del 1 de noviembre de 2023**, de acuerdo con lo señalado en el literal h) del artículo 5 de la Resolución 3041 de 2021, FONVIVIENDA ordenará a los establecimientos de crédito la restitución total de los recursos de las coberturas pagadas por el FRECH - "Mi Casa Ya" para el crédito o contrato de leasing habitacional y dará por finalizada la cobertura, lo anterior no afectará la cobertura reconocida a los deudores o locatarios la cual será asumida por el establecimiento de crédito hasta el termino de los siete (7) años.

Dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en que el establecimiento de crédito realice cada restitución de coberturas al FRECH - "Mi Casa Ya", FONVIVIENDA deberá informar al Banco de la República como administrador del FRECH, a fin de que

pueda reiniciar el recibo de las cuentas de cobro de los cortes vigentes, en los plazos establecidos en el artículo 4 de la Resolución 3041 de 2021.

Los establecimientos de crédito que hayan realizado el ajuste a la graduación de la cobertura y restituido los recursos correspondientes en el plazo señalado en esta Resolución, deberán reconocer por el plazo total de los siete (7) años de la cobertura, los cinco (5) puntos porcentuales que ha recibido el beneficiario de la cobertura, desde el desembolso del crédito o inicio del contrato de leasing habitacional.

Artículo 2. Adiciónese un párrafo transitorio al artículo 3 de la Resolución 3041 del 13 de octubre de 2021, el cual quedará así:

"Parágrafo transitorio. Registro de créditos y contratos de leasing habitacional desembolsados o iniciados en los años 2021 o 2022, con cobertura de cinco (5) puntos porcentuales. Para los establecimientos de crédito que presenten créditos desembolsados y contratos de leasing habitacional iniciados en los años 2021 o 2022 y que cuenten con registro activo en la plataforma de TransUnion y no hayan podido realizar su registro en el FRECH - "Mi Casa Ya" por la causal de agotamiento de cupos en el segmento a) del numeral 2 y 3 del artículo 8 de la resolución 3041 de 2021 y sus modificaciones, lo podrán realizar dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de los meses de **noviembre y diciembre** de 2023.

Si transcurridos estos dos (2) periodos el establecimiento de crédito no presenta la relación de forma consistente para su respectivo registro en el FRECH - "Mi Casa Ya", perderá el derecho a realizar el registro de estos créditos y contratos de leasing habitacional con cobertura y a presentar las cuentas de cobro de que trata el artículo 4 de la de la resolución 3041 de 2021 y sus modificaciones. Lo anterior no afectará el beneficio de cobertura que pueda tener el deudor o locatario.

Para efectos de lo dispuesto en este párrafo, FONVIVIENDA remitirá al Banco de la República como administrador del FRECH, una comunicación con la relación de los establecimientos de crédito con la información de los créditos y contratos de leasing habitacional que pueden ser objeto de registro conforme a lo señalado en este párrafo transitorio y que cuentan con un registro activo en la plataforma de TransUnion y fueron informados a FONVIVIENDA por los establecimientos de crédito con imposibilidad de su registro de la cobertura de tasa de interés en el FRECH - "Mi Casa Ya" y cuya situación fue evaluada por FONVIVIENDA. Esta relación debe presentar: (i) la identificación del deudor principal y (ii) número de marcación en TransUnion del crédito o contrato de leasing habitacional, la fecha de desembolso de los créditos o inicio de los contratos de leasing habitacional en los años 2021 o 2022 con cobertura FRECH - "Mi Casa Ya". "

Artículo 3. Adiciónese un párrafo transitorio al artículo 4 de la Resolución 3041 del 13 de octubre de 2021, el cual quedará así:

"Parágrafo transitorio. Cuentas de cobro y pago de coberturas de los créditos y contratos de leasing habitacional con cobertura de cinco (5) puntos porcentuales desembolsados o iniciados en los años 2021 o 2022. Las cuentas de cobro de la cobertura de los cortes a partir del mes de enero de 2022, correspondientes a los créditos desembolsados o contratos de leasing habitacional iniciados con cobertura registrados en el FRECH - "Mi Casa Ya" de acuerdo con lo señalado en el **"Parágrafo**

transitorio 1. Registro de créditos y contratos de leasing habitacional desembolsados o iniciados en los años 2021 o 2022, con cobertura de cinco (5) puntos porcentuales” del artículo 3 de la resolución 3041 de 2021, deberán ser presentadas por los establecimientos de crédito, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de los meses de **noviembre y diciembre** de 2023 al Banco de la República, como administrador del FRECH.

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 término de los cinco (5) primeros días hábiles de los meses de noviembre y diciembre de 2023 según corresponda, siempre que FONVIVIENDA sitúe los recursos para su pago.

Corresponde a FONVIVIENDA realizar las apropiaciones presupuestales necesarias y adelantar la entrega y giro de los recursos correspondientes al FRECH - “Mi Casa Ya” para el pago de estas coberturas. El Banco de la República, como administrador del FRECH, no será responsable por el cubrimiento y pago de estas coberturas.

Los pagos realizados durante el periodo señalado en este parágrafo no tendrán ningún reconocimiento adicional sobre los valores liquidados por concepto de la cobertura.

En todo caso, el establecimiento de crédito perderá el derecho a presentar las cuentas de cobro que no sean presentadas en los términos señalados en este parágrafo. Lo anterior no afectará el beneficio reconocido a los deudores o locatarios.

Las cuentas de cobro que se presenten a partir del mes de enero de 2024, se les aplicará los términos y condiciones señalados en el artículo 4 de la Resolución 3041 de 2021 y sus modificaciones. Lo anterior no afectará el beneficio reconocido a los deudores o locatarios.”

Artículo 4. Vigencia. La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación.

Dada en Bogotá, D.C., a los siete (07) días del mes de septiembre de 2023.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



LUZ MARINA GORDILLO RINCÓN
Directora ejecutiva FONVIVIENDA

Diego Fernando Hernández
Profesional Especializado



María José Morales
Contratista

