



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

## RESOLUCIÓN NÚMERO

**(3269)**  
**18 NOVIEMBRE 2020**

“Por la cual se modifica las resoluciones 0620 de 2014, 0666 de 2017 y 1860 de 2019 expedidas por el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA relacionadas con la cobertura de tasa de interés del Decreto 1077 de 2015”

### **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 el Capítulo 2.1.3.1, la Sección 2.1.1.3.3 y la Sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, y

### **CONSIDERANDO**

Que el Gobierno Nacional mediante los artículos 2.1.1.3.3.5, 2.1.1.4.2.5 y 2.1.3.1.5 del Decreto 1077 de 2015 estableció las causales de terminación anticipada de las coberturas de tasa de interés que faciliten la financiación de vivienda de interés social y prioritaria nueva urbana.

Que la Superintendencia Financiera de Colombia ha expedido las Circulares Externas 007 del 17 de marzo de 2020 y 014 del 30 de marzo de 2020, por medio de las cuales impartió instrucciones a las entidades vigiladas relacionadas con periodos de gracia y modificaciones a las operaciones activas de crédito necesarias para mitigar los efectos derivados de la coyuntura económica de los mercados financieros y la situación de emergencia sanitaria.

Que las medidas de las Circulares Externas 007 y 014 de 2020 finalizaron el 31 de julio de 2020, *“por lo que, dada la persistencia del COVID-19 y sus efectos sobre la actividad económica de los deudores, la SFC crea el Programa de Acompañamiento a Deudores – PAD e imparte instrucciones complementarias a las existentes a través de la Circular Externa 022 de 2020”*.

Que el Programa de Acompañamiento a Deudores - PAD mantiene hasta su vencimiento los periodos de gracia pactados con ocasión de las Circulares 007 y 014 de 2020, y permite *“...establecer soluciones estructurales de pago mediante la redefinición de las condiciones de los créditos de aquellos deudores que tengan una afectación de sus ingresos o su capacidad de pago como consecuencia de la situación originada por el Covid-19...”*

Que el artículo 2 del Decreto 1420 de 2020, modificó el párrafo transitorio a los artículos 2.1.1.3.3.5, 2.1.1.4.2.5 y 2.1.3.1.5 del Decreto 1077 de 2015, para establecer que: i. *“El*

“Por la cual se modifica las resoluciones 0620 de 2014, 0666 de 2017 y 1860 de 2019 expedidas por el Fondo Nacional de Vivienda – Fonvivienda relacionadas con la cobertura de tasa de interés del Decreto 1077 de 2015”

*otorgamiento de periodos de gracia o prórrogas en capital e intereses y/o la aplicación de cualquier medida para la redefinición o modificación de las condiciones, tales como aumentos de los montos o saldos de las obligaciones o ampliaciones del plazo en los créditos para adquisición de vivienda o contratos de leasing habitacional que cuenten con el beneficio de cobertura a la tasa de interés, que se pacten entre los beneficiarios y la respectiva entidad en el marco de las instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante circulares externas 007, 014 Y 022 de 2020 y las demás que las adicionen, modifiquen o complementen, no se entenderá como causal de terminación anticipada de la cobertura.”*

Que el inciso segundo del artículo 2 del Decreto 1420 de 2020, estableció que “Las entidades que otorguen periodos de gracia o prórrogas en capital e intereses o apliquen medidas orientadas a la redefinición o modificación de las condiciones a los créditos para adquisición de vivienda o contratos de leasing habitacional que cuenten con el beneficio de cobertura de tasa de interés, deberán informar dicha circunstancia al Banco de la República como administrador del Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria -FRECH”

Que de conformidad con lo previsto en el último inciso de los artículos 2.1.1.3.3.1, 2.1.1.4.2.1 y 2.1.3.1.1 del Decreto 1077 de 2015, se hace necesario modificar las Resoluciones 0620 de 2014, 0666 de 2017 y 1860 de 2019 de FONVIVIENDA, para señalar al Banco de la República y a los establecimientos condiciones adicionales para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura, cuando se pacten periodos de gracia o prórrogas en capital e intereses y/o la aplicación de cualquier medida para la redefinición o modificación de las condiciones en créditos y contratos de leasing habitacional con el beneficio de la cobertura con la finalidad de lograr la efectividad de este mecanismo.

Que dado lo anterior, se hace necesario modificar los parámetros establecidos las resoluciones 0620 de 2014, 0666 de 2017 y 1860 de 2019, en lo relacionado con el intercambio de flujos y las causales de terminación anticipada.

Que en mérito de lo expuesto,

#### RESUELVE:

**Artículo 1.** Adiciónese un párrafo al artículo transitorio adicionado por la Resolución 0718 de 2020 y modificado por la Resolución 0803 de 2020, del Capítulo I “De los contratos marco de permuta financiera de tasa de interés e intercambio de flujos” de las Resoluciones 0620 de 2014, 0666 de 2017 y 1860 de 2019, el cual quedará así:

**“Parágrafo:** De conformidad con lo dispuesto en el último inciso del párrafo transitorio de los artículos 2.1.1.3.3.5, 2.1.1.4.2.5 y 2.1.3.1.5 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1420 del 3 de noviembre de 2020, el Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA establecerá el monto mensual proyectado máximo a reconocer y a pagar por concepto de la cobertura hasta la vigencia de la misma para cada uno de los créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional que cuenten con el beneficio de la cobertura de tasa de interés que hayan sido objeto del otorgamiento de períodos de gracia o prórrogas en el marco de las Circulares Externas 007 y 014 de 2020 de la Superintendencia de Colombia.

“Por la cual se modifica las resoluciones 0620 de 2014, 0666 de 2017 y 1860 de 2019 expedidas por el Fondo Nacional de Vivienda – Fonvivienda relacionadas con la cobertura de tasa de interés del Decreto 1077 de 2015”

*En consecuencia, el valor mensual a pagar por concepto de cobertura corresponderá al menor valor entre el monto mensual máximo a reconocer y a pagar proyectado por FONVIVIENDA y el monto resultante del intercambio de flujos de la cobertura de acuerdo con el numeral 3 y los subnumerales 3.1, 3.2 y 3.3 del artículo 2 de las Resoluciones 0620 de 2014, 0666 de 2017 y 1860 de 2019, según corresponda. Cuando el período de liquidación de la cobertura no corresponda a meses completos, el monto mensual proyectado máximo a pagar de la cobertura se determinará de la forma prevista en el artículo transitorio - Plan de Acompañamiento al Deudor de este Capítulo.*

*FONVIVIENDA realizará la proyección del valor mensual máximo a pagar para crédito de vivienda o contrato de leasing habitacional, teniendo en cuenta lo señalado en los literales a) y b) del artículo transitorio - Plan de Acompañamiento al Deudor de este Capítulo.*

*El monto mensual proyectado máximo a pagar por la cobertura que establezca FONVIVIENDA empezará a aplicarse a partir del mes siguiente en que el Banco de la República, como administrador del FRECH, cuente concurrentemente con:*

- i) El monto mensual proyectado máximo a reconocer y a pagar por concepto de la cobertura para cada uno de los créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional establecidos e informados por FONVIVIENDA a los establecimientos de crédito y al FRECH, administrado por el Banco de la República. Estos montos podrán ser actualizados por FONVIVIENDA con la periodicidad que este considere, caso en el cual, los nuevos valores proyectados serán informados a los establecimientos de crédito y al Banco de la República en su condición de administrador del FRECH para su aplicación a partir del siguiente mes. Para los créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional a los cuales FONVIVIENDA no reporte información del monto mensual proyectado máximo en pesos a reconocer y pagar, el Banco de la República, como administrador del FRECH, no aplicará el monto máximo a pagar de la cobertura previsto en este artículo; y*
- ii) La información reportada por los establecimientos de crédito al FRECH señalada en este artículo transitorio relacionada con cada uno de los créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional que cuenten con el beneficio de la cobertura que hayan sido objeto del otorgamiento de los períodos de gracia o prórrogas en desarrollo de las Circulares Externas 007 y 014 de la Superintendencia Financiera de Colombia.*

*De acuerdo con lo establecido en las Circulares Externas 007 y 014 de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia, los establecimientos de crédito podrán otorgar períodos de gracia o prórrogas en capital e intereses en las condiciones previstas en dichas circulares hasta el 31 de julio de 2020.”*

**Artículo 2.** Adiciónese un artículo transitorio “Plan de Acompañamiento al Deudor” al Capítulo I “De los contratos marco de permuta financiera de tasa de interés e intercambio de flujos” de las Resoluciones 0620 de 2014, 0666 de 2017 y 1860 de 2019, el cual queda así:

**“Artículo transitorio. Plan de Acompañamiento al Deudor.** Cuando se pacte la redefinición de las condiciones de los créditos de vivienda y contratos de leasing habitacional que cuenten con el beneficio de la cobertura de tasa de interés del FRECH en el marco del Plan de Acompañamiento al Deudor-PAD de que trata la Circular Externa 022 de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia, y de acuerdo con

“Por la cual se modifica las resoluciones 0620 de 2014, 0666 de 2017 y 1860 de 2019 expedidas por el Fondo Nacional de Vivienda – Fonvivienda relacionadas con la cobertura de tasa de interés del Decreto 1077 de 2015”

*lo dispuesto en el párrafo transitorio de los artículos 2.1.1.3.3.5, 2.1.1.4.2.5 y 2.1.3.1.5 del Decreto 1077 de 2015, y las demás normas que las adicionen, modifiquen, sustituyan o complementen, no se entenderá como causal de terminación anticipada de la cobertura la establecida en el literal f) de la presente Resolución.*

*En estos casos, el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA establecerá el monto mensual proyectado máximo a reconocer y a pagar por concepto de la cobertura hasta la vigencia de la misma para cada uno de los créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional que cuenten con el beneficio de cobertura de tasa de interés que redefinan sus condiciones financieras en desarrollo del PAD.*

*En consecuencia, el valor mensual a pagar por concepto de la cobertura corresponderá al menor valor entre el monto mensual máximo a reconocer y a pagar proyectado por FONVIVIENDA y el monto resultante del intercambio de flujos de la cobertura de acuerdo con el numeral 3 y los subnumerales 3.1, 3.2 y 3.3 del artículo 2 de las Resoluciones 0620 de 2014, 0666 de 2017 y 1860 de 2019, según corresponda.*

*Cuando el período de liquidación de la cobertura no corresponda a meses completos el monto mensual proyectado máximo a pagar de la cobertura se determinará así:*

$$MMPC_{n_1} = MMPC_t * (n_1/n)$$

*Donde:*

*MMPC<sub>t</sub> = Monto mensual proyectado máximo en pesos a reconocer y pagar por el FRECH para la cobertura liquidada en la fecha de liquidación de la cobertura<sub>t</sub>.*

*MMPC<sub>n<sub>1</sub></sub> = Monto mensual proyectado máximo en pesos a reconocer y pagar por la cobertura en el período n<sub>1</sub> para la cobertura liquidada en la fecha de liquidación de la cobertura<sub>t</sub>.*

*n<sub>1</sub> = Número de días del período de liquidación de la cobertura, el cual será equivalente al número de días existentes entre el día siguiente de la liquidación de la cobertura anterior t-1 y la fecha de liquidación de la cobertura<sub>t</sub>.*

*n = Número de días calendario del mes en que se inicia el período de liquidación de la cobertura<sub>t</sub>.*

*Cuando el MMPC<sub>t</sub> sea estimado en UVR, dicho valor se convertirá a pesos utilizando el valor de esta unidad en la fecha de liquidación de la cobertura<sub>t</sub>.*

*Para efectos de la proyección del valor mensual máximo a pagar para cada crédito de vivienda o contrato de leasing habitacional, FONVIVIENDA tomará como base:*

- a) Las últimas condiciones financieras (plazo, tasa y sistema de amortización) registradas en el FRECH hasta el mes de octubre de 2020 para cada crédito de vivienda o contrato de leasing habitacional, de acuerdo con la información presentada por los establecimientos de crédito al Banco de la República. Para los créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional que no hayan sido registrados en el FRECH hasta el mes anteriormente señalado y se les aplique el PAD, se tomarán las condiciones financieras (plazo, tasa y sistema de amortización) registradas en el FRECH, de conformidad con la información presentada por los*

“Por la cual se modifica las resoluciones 0620 de 2014, 0666 de 2017 y 1860 de 2019 expedidas por el Fondo Nacional de Vivienda – Fonvivienda relacionadas con la cobertura de tasa de interés del Decreto 1077 de 2015”

*establecimientos de crédito al Banco de la República en la fecha de su registro en el FRECH.*

- b) *El último saldo de capital vigente no vencido reportado al FRECH en la cuenta de cobro de la cobertura con fecha de liquidación más reciente (mes y año) presentada por el establecimiento de crédito hasta el mes de octubre de 2020. Para los créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional que no hayan sido registrados en el FRECH hasta el mes anteriormente señalado y se les aplique el PAD, el saldo de capital no vencido corresponderá al monto del desembolso del crédito o del contrato de leasing informado por el establecimiento de crédito al Banco de la República con ocasión del registro del crédito o del contrato de leasing en el FRECH.*

*El monto mensual proyectado máximo a pagar por la cobertura que establezca el Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA empezará a aplicarse a partir del mes siguiente en que el Banco de la República, como administrador del FRECH, cuente concurrentemente con:*

- i) *El monto mensual proyectado máximo a reconocer y a pagar por concepto de la cobertura para cada uno de los créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional establecidos e informados por FONVIVIENDA a los establecimientos de crédito y al FRECH, administrado por el Banco de la República. Estos montos podrán ser actualizados por FONVIVIENDA con la periodicidad que este considere, caso en el cual, los nuevos valores proyectados serán informados a los establecimientos de crédito y al Banco de la República, en su condición de administrador del FRECH, para su aplicación a partir del siguiente mes. Para los créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional a los cuales FONVIVIENDA no reporte la información de este inciso, el Banco de la República, como administrador del FRECH, no aplicará el monto máximo a pagar de la cobertura previsto en este artículo; y*
- ii) *La información reportada por los establecimientos de crédito al FRECH, relacionada con cada uno de los créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional que cuenten con el beneficio de la cobertura que hayan sido objeto de redefinición de las condiciones crediticias en desarrollo de la Circular Externa 022 de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia. Para el efecto, el establecimiento de crédito deberá informar al FRECH: el Tipo y Número de identificación del deudor principal y la fecha de inicio de vigencia de la redefinición del crédito o del contrato. El Banco de la República deberá informar FONVIVIENDA, en los reportes contractuales mensuales, las novedades a que se refiere este inciso.*

*Adicionalmente, se tendrá en cuenta las siguientes reglas adicionales y/o aclaratorias para efectos de realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasa de interés, presentar las cuentas de cobro de la cobertura y determinar los siete (7) años de vigencia de la misma, conforme a lo señalado en las Resoluciones 0620 de 2014, 0666 de 2017 y 1860 de 2019:*

- i) *El plazo de siete (7) años de vigencia de la cobertura no será objeto de modificación.*
- ii) *Para los créditos de vivienda y los contratos de leasing habitacional que tengan el beneficio de la cobertura y sean objeto de redefinición de las condiciones en el marco de la Circular Externa 022 de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia, se mantendrá la liquidación de la cobertura de tasa de interés y el intercambio de*

“Por la cual se modifica las resoluciones 0620 de 2014, 0666 de 2017 y 1860 de 2019 expedidas por el Fondo Nacional de Vivienda – Fonvivienda relacionadas con la cobertura de tasa de interés del Decreto 1077 de 2015”

*flujos con los establecimientos de crédito, de acuerdo con lo establecido en los numerales 2 (Fecha de liquidación) y 3 (Intercambio de flujos) del artículo 2 de las Resoluciones 0620 de 2014, 0666 de 2017 y 1860 de 2019, manteniendo los mismos flujos en Pesos y en UVR, que se hubiesen tenido de no haberse otorgado la redefinición de los créditos o contratos de leasing y conservando las condiciones vigentes (plazo, tasa y amortización) que tenía el crédito de vivienda o el contrato de leasing habitacional con anterioridad a la fecha de redefinición de sus condiciones.*

- iii) Cuando la redefinición de las condiciones se realice en créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional que cuenten con períodos de gracia o prórrogas en desarrollo de las Circulares Externas 007 y 014 de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia que hayan sido informadas al FRECH conforme a lo dispuesto en la Resolución 0803 de 2020, aplicarán las condiciones dispuestas en este artículo transitorio. Así mismo, de encontrarse vigentes los períodos de gracia o prórrogas señalados anteriormente, los establecimientos de crédito deberán presentar al Banco de la República como administrador del FRECH las cuentas de cobro de las coberturas correspondientes a estos periodos de gracia o prórrogas durante la vigencia de estas medidas de acuerdo con lo establecido en el literal b) de la Resolución 0803 de 2020.*
- iv) Cuando la redefinición de las condiciones de los créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional considere el otorgamiento de períodos de gracia o prórrogas, los establecimientos de crédito deberán presentar al Banco de la República, como administrador del FRECH, durante el período de gracia o prórroga, las cuentas de cobro de las coberturas que hayan sido objeto de estas medidas de redefinición.*
- v) El saldo de capital vigente no vencido que reporte el establecimiento de crédito en las cuentas de cobro mensuales que presente al Banco de la República, como administrador del FRECH, y que correspondan a fechas de liquidación de la cobertura posteriores al mes de agosto de 2020, en ningún caso podrá ser superior o igual al saldo de capital vigente no vencido a que se refiere el literal b) de este artículo.*

*De acuerdo con lo establecido en la Circular Externa 022 de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia, los establecimientos de crédito podrán otorgar las medidas aquí contempladas a sus deudores hasta el 31 de diciembre de 2020.”*

**Artículo 3.** Adiciónese un inciso al numeral 4 -Pago de la cobertura- del artículo 2 de las Resoluciones 0620 de 2014, 0666 de 2017 y 1860 de 2019, el cual quedará así:

*“Para los créditos de vivienda y contratos de leasing habitacional con cobertura vigente que hayan sido objeto del otorgamiento de períodos de gracia o prórrogas o de redefinición de sus condiciones crediticias en el marco de las Circulares Externas 007, 014 y 022 de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia, el valor a reconocer y pagar por parte del FRECH por concepto de la cobertura, no podrá exceder el monto mensual proyectado de la cobertura para cada crédito de vivienda o contrato de leasing habitacional de acuerdo con lo establecido por el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA en el párrafo transitorio de los artículos 2.1.1.3.3.5, 2.1.1.4.2.5 y 2.1.3.1.5 del Decreto 1077 de 2015 y en los términos previstos en los artículos transitorios del Capítulo I de las Resoluciones 0620 de 2014, 0666 de 2017 y 1860 de 2019, y demás normas que los modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan.”*

**Calle 18 No. 7 – 59 Bogotá, Colombia**  
Conmutador (571) 332 34 34 • Ext: XXXX  
[www.minvivienda.gov.co](http://www.minvivienda.gov.co)

Versión: 5.0  
Fecha:10/06/2020  
Código:GDC-PL-11  
Página 6 de 7

“Por la cual se modifica las resoluciones 0620 de 2014, 0666 de 2017 y 1860 de 2019 expedidas por el Fondo Nacional de Vivienda – Fonvivienda relacionadas con la cobertura de tasa de interés del Decreto 1077 de 2015”

**Artículo 4.** Adiciónese un párrafo al artículo 4 de las Resoluciones 0620 de 2014, 0666 de 2017 y 1860 de 2019, el cual quedará así:

*“Parágrafo: Sin perjuicio de que las cuentas de cobro de la cobertura deban presentarse por el monto neto resultante del intercambio de flujos derivado de la cobertura, el valor a reconocer y pagar por parte del FRECH por concepto de la cobertura no podrá exceder el monto mensual proyectado de la cobertura establecido por el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA para cada uno de los créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional que hayan sido objeto del otorgamiento de períodos de gracia o prórrogas o de redefinición de sus condiciones crediticias en el marco de las Circulares Externas 007, 014 y 022 de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia, de conformidad con el párrafo transitorio de los artículos 2.1.1.3.3.5, 2.1.1.4.2.5 y 2.1.3.1.5 del Decreto 1077 de 2015 y en los términos previstos en los artículos transitorios del Capítulo I de las Resoluciones 0620 de 2014, 0666 de 2017 y 1860 de 2019 y demás normas que los modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan.”*

**Artículo 5. Vigencia.** La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación y modifica las Resoluciones 0620 de 2014, 0666 de 2017 y 1860 de 2019.

**PUBLIQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D.C., a los 18 NOVIEMBRE 2020



**Erles E. Espinosa**

Director Ejecutivo del Fondo Nacional de Vivienda

Proyectó: jzambrano  
Revisó: JDiaz,JOcampo