

DECRETO 1581 DE 2015

(julio 31)

Diario Oficial No. 49.590 de 31 de julio de 2015

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

Por el cual se adiciona el Decreto número 1077 de 2015, en lo que respecta a la cobertura de tasa de interés para los potenciales deudores de crédito pertenecientes a los hogares que resulten beneficiarios del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social “Mi Casa Ya”.

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de las facultades Constitucionales y Legales, en especial las previstas en el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, en desarrollo del artículo 123 de la Ley 1450 de 2011, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 48 de la Ley 546 de 1999 autorizó la creación de un Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (FRECH), administrado por el Banco de la República, en los términos que establezca el Gobierno Nacional, con el propósito de facilitar las condiciones para la financiación de vivienda.

Que el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011, dispuso lo siguiente: “*Con el propósito de generar condiciones que faciliten la financiación de vivienda nueva, 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 crédito de vivienda nueva y leasing habitacional que otorguen los establecimientos de crédito*”.

Que el Gobierno nacional compiló en el Decreto número 1077 de 2015 la normatividad relacionada con el sector vivienda, ciudad y territorio, incorporando dentro de la Sección 1 del Capítulo 4 del Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 el Decreto número 428 de 2015, *por el cual se implementó el Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social denominado “Mi Casa Ya”*, el cual promueve el acceso a la vivienda con valor superior a 70 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) e inferior o igual a 135 SMMLV, particularmente para la población que se encuentre en un rango de ingresos superiores a 2 SMMLV e inferior o igual a 4 SMMLV.

Que de acuerdo con lo establecido por el artículo 2.1.1.4.1.2.3 del Decreto número 1077 de 2015, se requiere reglamentar las condiciones y términos en que debe ser otorgada la cobertura de tasa de interés prevista en el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011, para facilitar la financiación de las viviendas de interés social nuevas urbanas de los potenciales deudores de crédito, pertenecientes a los hogares que resulten beneficiarios del subsidio familiar de vivienda a que se refiere el mencionado decreto.

Que el Consejo Superior de Política Fiscal (Confis) en su sesión del 23 de diciembre de 2014, aprobó la modificación del Aval Fiscal del “Programa de Cobertura Condicionada de Tasa de Interés para Créditos de Vivienda (Frech) Segunda Generación”, con el fin de garantizar la disponibilidad de los recursos necesarios para el otorgamiento y pago de las coberturas en el marco del Programa “Mi Casa Ya”.

Que el Consejo Superior de Política Fiscal (Confis) en su sesión del 30 de junio de 2015, aprobó aval fiscal para financiar treinta mil subsidios familiares de vivienda y coberturas de tasa de interés adicionales a ser otorgados en el marco del Programa “Mi Casa Ya”.

Que en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1°. El Capítulo 4 del Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto número 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, tendrá una nueva Sección 2 con el siguiente texto:

“SECCIÓN 2

COBERTURA DE TASA DE INTERÉS PARA LOS POTENCIALES DEUDORES DE CRÉDITO PERTENECIENTES A LOS HOGARES QUE RESULTEN BENEFICIARIOS DEL PROGRAMA DE PROMOCIÓN DE ACCESO A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL “MI CASA YA”.

Artículo 2.1.1.4.2.1. *Cobertura de tasa de interés para la financiación de vivienda de interés social nueva urbana.* El Gobierno nacional, a través del Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (Frech), administrado por el Banco de la República, ofrecerá coberturas de tasa de interés que faciliten la financiación de vivienda de interés social

nueva urbana, a los potenciales deudores de crédito pertenecientes a los hogares que resulten beneficiarios del subsidio familiar de vivienda en el marco del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social “Mi Casa Ya”, a que hace referencia la sección 2.1.1.4.1 del presente decreto, a través de créditos otorgados por los establecimientos de crédito de acuerdo con las condiciones y términos establecidos en la presente sección, y sus modificaciones.

El Banco de la República, como administrador del Frech, creará una subcuenta para el manejo de los recursos requeridos para la cobertura a la que se refiere la presente sección, separada y diferenciada contablemente de los demás recursos del Frech, la cual se denominará Frech “Mi Casa Ya”.

La cobertura consistirá en una permuta financiera calculada sobre la tasa de interés pactada en créditos nuevos otorgados por los establecimientos de crédito a deudores que cumplan las condiciones que se establecen en la presente sección y en la normativa aplicable. La cobertura solo será aplicable durante los primeros siete (7) años de vigencia contados a partir de la fecha de desembolso del crédito.

La permuta financiera consiste en un intercambio de flujos que se presenta cuando el establecimiento de crédito entrega al Frech “Mi Casa Ya”, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito, descontando lo correspondiente a la cobertura y el Frech “Mi Casa Ya”, a su vez entrega al establecimiento de crédito el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito. Cuando se trate de operaciones en UVR, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito se convertirá a su equivalente en pesos.

El pago producto de la permuta financiera por parte del Frech “Mi Casa Ya” a los establecimientos de crédito se realizará por el monto neto de las obligaciones generadas mes a mes, derivadas del intercambio de flujos.

El Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda), señalará al Banco de la República y a los establecimientos de crédito, entre otras cosas, los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura y precisará el alcance y contenido de los contratos marco de cobertura a que se refiere el artículo 2.1.1.4.2.10 de esta sección.

Artículo 2.1.1.4.2.2. *Cobertura.* La cobertura prevista en la presente sección corresponderá a cuatro (4) puntos porcentuales liquidados sobre el saldo remanente del crédito otorgado por el establecimiento de crédito, para financiar la compra de una vivienda que cumpla las condiciones señaladas en el marco del Programa “Mi Casa Ya”.

El deudor o los deudores del crédito beneficiario de la cobertura, durante la vigencia de la misma, pagarán mensualmente a los establecimientos de crédito, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada para el respectivo período, descontando lo correspondiente a la cobertura, de acuerdo con lo establecido en el presente artículo. Cuando se trate de operaciones en UVR, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito se convertirá a pesos.

En el evento que por cualquier circunstancia el establecimiento de crédito cobre al deudor o deudores del crédito 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 o los deudores del crédito, según sea el caso.

El Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda) definirá el número de coberturas disponibles para los créditos que serán objeto del beneficio aquí previsto. En todo caso, Fonvivienda podrá optar por modificar el número de coberturas.

Artículo 2.1.1.4.2.3. Condiciones para el acceso a la cobertura. El deudor o los deudores del crédito, para acceder a la cobertura deberán cumplir las condiciones previstas en esta sección, y especialmente las siguientes:

1. Ser beneficiario de un subsidio familiar de vivienda en el marco del Programa “Mi Casa Ya” de que trata la sección 2.1.1.4.1 del presente decreto y las demás normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.
2. No haber sido beneficiario a cualquier título de la cobertura de tasa de interés establecida en la presente sección, o de aquellas otorgadas en desarrollo de lo dispuesto en los artículos 2.10.1.4.1 al 2.10.1.5.6.1 del Decreto número 1068 de 2015 y el capítulo 2.1.3.1 y la sección 2.1.1.3.3 del presente decreto, y las normas que los reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan.

Para acceder a la cobertura de que trata la presente sección, los potenciales beneficiarios deberán manifestar por escrito al establecimiento de crédito, antes del desembolso del crédito su intención de recibirla, señalando expresamente que conocen y aceptan 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 del Programa “Mi Casa Ya” al momento de desembolso del crédito.

Fonvivienda definirá cuando sea el caso, el alcance de las condiciones para acceder a la cobertura de que trata la presente sección.

Los establecimientos de crédito verificarán el cumplimiento de las condiciones establecidas en los numerales 1 y 2 del presente artículo mediante el sistema de información que determine el Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda).

Parágrafo. Con las verificaciones que realicen los establecimientos de crédito de los numerales 1 y 2 del presente artículo, se acreditará el cumplimiento de estas condiciones y no habrá lugar a verificaciones adicionales por parte del Banco de la República, como administrador del Frech.

Artículo 2.1.1.4.2.4. *Créditos elegibles.* La cobertura se aplicará a los créditos que cumplan, como mínimo, con las condiciones que se relacionan a continuación y las demás que se prevean en la presente sección y sus modificaciones:

1. Financiación objeto de la cobertura: Los créditos que otorguen los establecimientos de crédito para financiar la compra de una vivienda de interés social nueva urbana, en el marco del Programa “Mi Casa Ya” de que trata la sección 2.1.1.4.1 del presente decreto y sus modificaciones, y que cumplan con las condiciones establecidas en esta sección.

En el marco del Programa “Mi Casa Ya”, por vivienda de interés social nueva urbana se entenderá aquella cuyo valor sea superior a setenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (70 SMMLV) e inferior o igual a ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV), que se encuentre en proyecto, en etapa de preventa, en construcción, y la que estando terminada no haya sido habitada.

2. Fecha de desembolso: Créditos que se desembolsen entre el 1 de septiembre de 2015 y el 31 de diciembre de 2018 o hasta el agotamiento del número de coberturas que defina el Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda), sin exceder en este último caso la fecha anteriormente prevista, en el marco del Programa “Mi Casa Ya” de que trata la sección 2.1.1.4.1 del presente decreto y sus modificaciones.

3. Unicidad: La cobertura se otorgará por una sola vez y se aplicará a todos los deudores del crédito, a cualquier título.

Artículo 2.1.1.4.2.5. *Terminación anticipada de la cobertura.* La cobertura se terminará en forma anticipada en los siguientes eventos:

1. Por pago anticipado del crédito.

2. Por mora en el pago de tres (3) cuotas consecutivas a cargo de los deudores.

En este caso, la cobertura se perderá a partir del día siguiente al vencimiento de la última cuota incumplida.

3. Por petición de los deudores.

4. Por cesión del crédito por parte del deudor.

5. Por reestructuración del crédito que implique el incremento de los montos o saldos de las obligaciones o ampliación del plazo.

6. Por aceleración del plazo conforme a los términos contractuales.

Parágrafo. La cobertura se mantendrá vigente en los casos de cesión, venta o enajenación de la cartera con cobertura, entre establecimientos de crédito, y en los procesos derivados de titularización de cartera con cobertura.

Artículo 2.1.1.4.2.6. *Recursos para la cobertura.* Los recursos requeridos para el otorgamiento y pago de las coberturas previstas en esta sección, así como los gastos de gestión en que incurra el Banco de la República en la realización de la permuta financiera, serán apropiados en el Presupuesto General de la Nación a través del Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda) o quien haga sus veces, y serán comprometidos con cargo a su presupuesto de inversión a favor del Frech “Mi Casa Ya”, dando cumplimiento a las disposiciones en materia presupuestal.

Para cada vigencia, la apropiación de estos recursos quedará condicionada al espacio fiscal establecido tanto en el Marco de Gasto de Mediano Plazo del sector Vivienda, así como en el Marco Fiscal de Mediano Plazo. La expedición del presente decreto no podrá dar origen a ajustes que impliquen recursos adicionales a los ya contemplados en el marco de gasto de mediano plazo vigente para el sector.

Parágrafo. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio realizará un seguimiento a la ejecución del Programa, y adelantará los trámites a que haya lugar ante el Ministerio de

Hacienda y Crédito Público, con el fin de gestionar la disponibilidad de recursos para la continuidad del Programa y otorgar los beneficios del mismo.

Artículo 2.1.1.4.2.7. *Giro de los recursos.* Los recursos asignados para financiar la cobertura de que trata la presente sección, formarán parte del Frech “Mi Casa Ya” y serán girados de conformidad con los compromisos anuales que se deriven del otorgamiento, ejecución y vencimiento de dichas coberturas.

El Viceministerio Técnico del Ministerio de Hacienda y Crédito Público definirá el procedimiento, oportunidad, plazo y cuantías requeridas para el traslado al Frech “Mi Casa Ya”, de los recursos líquidos necesarios para el cubrimiento y pago de las coberturas de que trata la presente sección.

Fonvivienda girará al Banco de la República, como administrador del Frech, los recursos líquidos necesarios para el cubrimiento y pago de estas coberturas, previa solicitud que en tal sentido le presente el Banco de la República al Fondo Nacional de Vivienda Fonvivienda), de conformidad con las obligaciones generadas mes a mes derivadas de la permuta financiera.

Así mismo, Fonvivienda pagará al Banco de la República los gastos en que este incurra en la realización de la permuta financiera prevista en esta sección, los cuales se pagarán con cargo a los recursos del Frech “Mi Casa Ya”.

El Banco de la República, como administrador del Frech, no será responsable por el cubrimiento y pago de las coberturas de que trata esta sección, cuando Fonvivienda no haya realizado las apropiaciones presupuestales necesarias para el pago de estas coberturas y cuando Fonvivienda no haya hecho la entrega y giro de los recursos correspondientes al Frech “Mi Casa Ya”.

Los trámites presupuestales de apropiación, ejecución, registro y desembolso estarán a cargo de Fonvivienda.

Artículo 2.1.1.4.2.8. *Restitución de los recursos de la cobertura.* Las sumas provenientes de las restituciones de recursos que deban realizar los establecimientos de crédito al Frech “Mi Casa Ya”, respecto de créditos cuyos deudores no tengan derecho a la cobertura o que se haya entregado en exceso, o por haber perdido la posibilidad de realizar el intercambio de flujos de la cobertura, o cualquier otra suma que deba restituirse, serán trasladadas a Fonvivienda y de este a la Dirección General de Crédito Público y Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público. Fonvivienda impartirá las instrucciones para la restitución de estos recursos.

Artículo 2.1.1.4.2.9. *Convenio Interadministrativo*. Mediante convenio interadministrativo o modificación al existente, el Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda) y el Banco de la República, como administrador del Frech, determinarán las condiciones en que debe realizarse la permuta financiera de tasa de interés pactada sobre los créditos de vivienda a que se refiere la presente sección.

Artículo 2.1.1.4.2.10. Contratos marco de permuta financiera de tasa de interés. Los establecimientos de crédito interesados en acceder a la cobertura que ofrece el Gobierno nacional a través del Frech “Mi Casa Ya”, deberán celebrar con el Banco de la República, como administrador del Frech, un contrato marco de permuta financiera de tasa de interés para realizar el intercambio de flujos derivado de la cobertura prevista en esta sección.

Dichos contratos marco deberán tener en cuenta de conformidad con lo dispuesto en esta sección y demás normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan, entre otras, las siguientes obligaciones:

1. Para los establecimientos de crédito:

a) Informar al Frech “Mi Casa Ya”, para su registro, los créditos elegibles con derecho a la cobertura, de acuerdo con lo dispuesto en esta sección;

b) Presentar al Frech “Mi Casa Ya”, la cuenta de cobro correspondiente a los créditos desembolsados con derecho a la cobertura, registrados en el Frech “Mi Casa Ya”, por el valor neto del intercambio de flujos derivado de la permuta financiera, de acuerdo con lo dispuesto en esta sección;

c) Certificar al Banco de la República, como administrador del Frech:

i) Que los créditos objeto de la cobertura cumplen los requisitos y condiciones establecidos para el acceso y vigencia de la cobertura de tasa de interés, señalados en esta sección;

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, establecidos en esta sección y en la normativa aplicable;

iii) Los créditos registrados en el Frech “Mi Casa Ya” que no tengan el derecho a la cobertura y las terminaciones anticipadas de la misma, de acuerdo con lo dispuesto en esta sección;

d) Suministrar la información que requiera el Banco de la República para la realización de la permuta financiera en la oportunidad que se establezca para el efecto;

e) Restituir los recursos de que trata el artículo 2.1.1.4.2.8 de la presente sección.

2. Para el Banco de la República:

a) Validar operativamente que el contenido de la información remitida por los establecimientos de crédito al Frech “Mi Casa Ya”, para efectos del registro de los créditos desembolsados con derecho a la cobertura y para el pago de la misma, sea consistente con la presente sección y su reglamentación;

b) Registrar en el Frech “Mi Casa Ya”, atendiendo la fecha de recibo en el Banco de la República en orden de llegada, los créditos desembolsados con derecho a la cobertura, teniendo en cuenta el número de coberturas disponibles para los créditos establecidos por el Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda) y el número de créditos con cobertura registrados en el Frech “Mi Casa Ya”, de acuerdo con lo informado por los establecimientos de crédito;

c) Pagar el valor neto del intercambio de flujos derivado de la permuta financiera, de acuerdo con las instrucciones que para el efecto imparta el Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda);

d) Excluir de la cobertura los créditos registrados en el Frech “Mi Casa Ya”, que no tengan derecho a esta y registrar las terminaciones anticipadas de la misma, así como los créditos respecto de los cuales no sea posible realizar el intercambio de flujos, de conformidad con la información presentada por los establecimientos de crédito;

e) Informar mensualmente a los establecimientos de crédito y al Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda), el número de créditos desembolsados con derecho a la cobertura registrados en el Frech “Mi Casa Ya”. Adicionalmente, a Fonvivienda se remitirá mensualmente una relación de los beneficiarios de la cobertura.

Parágrafo 1°. En los contratos marco se estipulará que los establecimientos de crédito perderán la posibilidad de realizar el intercambio de flujos de la cobertura en los eventos que defina el

Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda), cuando haya lugar a ello, de acuerdo con la naturaleza y propósito de dicho mecanismo.

Parágrafo 2°. En todo caso el registro y pago de la cobertura estará condicionada a la suscripción de los contratos marco aquí establecidos, entre los establecimientos de crédito y el Banco de la República.

Parágrafo 3°. 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 establecidos en la presente sección y en las normas que lo modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan; ni le corresponde determinar si los créditos desembolsados por los establecimientos de crédito tienen derecho a la cobertura. En ningún caso el Banco de la República pagará con sus recursos propios las coberturas de tasas de interés.

Artículo 2.1.1.4.2.11. *Responsabilidad de los establecimientos de crédito.* 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 de que trata la presente sección; así como de la veracidad de la información presentada al Frech “Mi Casa Ya” y del cumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato marco que suscriba con el Banco de la República. 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.

Los establecimientos de crédito deberán informar a los potenciales deudores de créditos de vivienda acerca de las condiciones de acceso, vigencia, y terminación anticipada de la cobertura, en las condiciones establecidas en la presente sección y demás normas que lo reglamenten, complementen, adicionen, modifiquen o sustituyan, así como las instrucciones que imparta la Superintendencia Financiera de Colombia.

Los establecimientos de crédito no podrán desembolsar créditos con derecho a la cobertura, sin haber recibido de parte de los potenciales deudores de los créditos la manifestación escrita prevista en el artículo 2.1.1.4.2.3 de la presente sección.

Igualmente, los establecimientos de crédito, deberán informar al deudor o los deudores: a) que su cobertura se encuentra sujeta a que en el momento del desembolso del crédito no se hayan agotado las coberturas disponibles y b) en el extracto de la obligación, el cálculo y aplicación de la cobertura, y remitir dentro de la proyección anual de los créditos individuales de vivienda lo que corresponda a la discriminación de los valores del beneficio.

Los establecimientos de crédito deberán verificar al momento del desembolso del crédito lo siguiente:

i) La disponibilidad de coberturas. En ningún caso los establecimientos de crédito podrán desembolsar créditos con derecho a la cobertura, en exceso del número de coberturas definidas por el Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda), so pena de asumir el pago de la misma con sus propios recursos.

ii) Que la cobertura se otorgue únicamente a un crédito y que aquella se aplique a todos los deudores del crédito, a cualquier título.

Corresponderá a los establecimientos de crédito informar al Banco de la República los créditos desembolsados con derecho a la cobertura para efectos del registro y pago de la cobertura y comunicar lo pertinente al deudor o deudores del crédito.

El uso de los recursos otorgados como cobertura no podrán destinarse a propósitos diferentes a los indicados en la presente sección y las normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan, so pena de incurrir en la conducta descrita en el artículo 311 del Código Penal”.

Artículo 2°. *Vigencia.* El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 31 de julio de 2015.

JUAN MANUEL SANTOS CALDERÓN

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

Mauricio Cárdenas Santamaría.

El Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio,

Luis Felipe Henao Cardona