



Resolución Número 954 de

(17 ABR 2009)

Por la cual se imparten las instrucciones relativas al procedimiento que deben adelantar los deudores individuales de vivienda que soliciten la cobertura condicionada de que trata el Decreto 1143 de 2009, así como los demás aspectos procedimentales derivados de su aplicación

EL MINISTRO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

En uso de sus facultades legales, en especial de las previstas en el Decreto 1143 de 2009,

CONSIDERANDO

Que en el Decreto 1143 de 2009 se creó un mecanismo para facilitar las condiciones de financiación de vivienda, denominado "cobertura condicionada" con cargo a los recursos del Fondo de Reserva para Estabilización de Cartera Hipotecaria, en adelante FRECH, y que en tal virtud, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público debe impartir algunas instrucciones al Banco de la República, en su calidad de administrador del mencionado Fondo relacionadas con el procedimiento que deberán cumplir los deudores individuales de crédito hipotecario de vivienda nueva que soliciten la cobertura y la forma como los establecimientos de crédito certificarán el cumplimiento de la condición a cargo de los citados deudores -referida al pago oportuno-, así como los demás aspectos procedimentales derivados de la aplicación de dicho decreto.

Que igualmente la disposición arriba citada señaló que corresponde al Ministerio de Hacienda y Crédito Público definir el número de créditos que podrán acceder a la citada cobertura, con cargo a los recursos del FRECH,

RESUELVE

CAPÍTULO PRIMERO

CONDICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1º.- CONTRATOS DE ADMINISTRACIÓN DE LA COBERTURA. El Banco de la República o la entidad que haga sus veces podrá, con cargo a los recursos del FRECH que para tal efecto defina el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y conforme a las reglas que aquí se contemplan, contratar con los establecimientos de crédito para que actúen como mandatarios en la administración y ejecución de la cobertura condicionada, que se celebre con los destinatarios de la misma.

ARTÍCULO 2º. La administración procederá a realizarse por medio de contratos marco, los cuales contendrán como mínimo:

Continuación de la Resolución "Por la cual se imparten las instrucciones relativas al procedimiento que deben adelantar los deudores individuales de vivienda que soliciten la cobertura condicionada de que trata el Decreto 1143 de 2009, así como los demás aspectos procedimentales derivados de su aplicación"

1. Cláusulas:

- a) Partes: El Banco de la República, en su calidad de administrador del FRECH, o la entidad que haga sus veces y cada establecimiento de crédito.
- b) Objeto: intercambio de flujos derivados de la cobertura condicionada otorgada a los deudores de crédito de vivienda individual o contrato de leasing habitacional, en los términos previsto en el Decreto 1143 de 2009.
- c) Plazo: hasta la finalización del último contrato de cobertura condicionada presentado por cada establecimiento de crédito.
- d) Derechos y obligaciones de las partes: De manera especial deberá contener,

Para los establecimientos de crédito:

- i) Informar a los deudores de créditos individuales de vivienda acerca de las condiciones de acceso a la cobertura, vigencia y causales de pérdida, en las condiciones que establezca la Superintendencia Financiera de Colombia.
- ii) Verificar que la cobertura se otorgue a un solo crédito por persona o sujeto de crédito, a cualquier título, mediante consulta que debe realizar al momento de efectuar el desembolso a la Central de Información Financiera de la Asociación Bancaria de Colombia.
- iii) Presentar en tiempo la cuenta de cobro correspondiente al valor de la cobertura mensual, con una relación de los créditos desembolsados en ese período y las condiciones de su otorgamiento; así como el estado de las obligaciones –al día o en mora- respecto de los créditos otorgados con anterioridad, debidamente suscrita y certificada por el representante legal del establecimiento de crédito.
- iv) Informar al Banco de la República o a quien haga sus veces las terminaciones anticipadas de la cobertura. Esta información procederá en todos los casos de expiración de la cobertura, y especialmente en el evento de incumplimiento de las condiciones previstas en el Decreto 1143 de 2009.
- v) Informar detalladamente al deudor en el extracto de su obligación, el cálculo y aplicación de la cobertura, y remitir dentro de la proyección anual de los créditos individuales de vivienda lo que correspondería a la discriminación de los valores de la cobertura.
- vi) Proveer la información que requiera el Banco de la República o quien haga sus veces con la oportunidad que se establezca.

Para el Banco de la República o la entidad que haga sus veces:

- i) Pagar el valor neto de la cobertura de acuerdo con las cuentas de cobro que presenten los establecimientos de crédito, dentro del plazo previsto para tal efecto.

Continuación de la Resolución "Por la cual se imparten las instrucciones relativas al procedimiento que deben adelantar los deudores individuales de vivienda que soliciten la cobertura condicionada de que trata el Decreto 1143 de 2009 , así como los demás aspectos procedimentales derivados de su aplicación"

ii) Recibir y verificar que la información que deben remitir los establecimientos de crédito para efectos de otorgamiento de la cobertura y vigencia de la misma, cumpla con las condiciones establecidas en la presente resolución.

iii) Excluir de la cobertura a los beneficiarios, cuando a ello hay lugar y de conformidad con la información reportada por los establecimientos de crédito.

iv) Informar a los establecimientos de crédito cuando falte por otorgarse la cobertura a mil (1.000) créditos en cada una de las categorías definidas y, a partir de ese momento, deberá implementar un sistema de información diario que permita conocer el número de créditos pendientes de otorgamiento de cobertura, hasta su agotamiento.

2. Destinatarios de la cobertura: Serán destinatarios de la cobertura prevista en el Decreto 1143 de 2009: i) los deudores individuales de crédito hipotecario de vivienda nueva, ii) los deudores de crédito hipotecario para la construcción de vivienda propia, iii) los locatarios en los contratos de leasing habitacional en los términos previstos en dicho decreto. Para efectos de esta resolución, a dichas obligaciones se les denominarán "crédito elegible".

De cualquier manera, en adelante, cuando en la presente resolución se haga referencia a una de los modalidades de endeudamiento o al leasing habitacional antes señalados, deberá entenderse que aplica a todas en cuanto no pugne con la naturaleza del contrato.

3. Número de créditos elegibles. La cobertura consagrada en el Decreto 1143 de 2009 se encuentra limitada al número de créditos que se establecen a continuación y que se desembolsen entre el 1º de abril de 2009 y el 30 de junio de 2010, de acuerdo con la siguiente graduación:

- a. Vivienda cuyo valor de venta o comercial, de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito, sea hasta setenta (70) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV): Los primeros cuatro mil (4.000) créditos que se desembolsen entre el 1 de abril de 2009 y el 30 de junio de 2010.
- b. Vivienda cuyo valor de venta o comercial, de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito, sea mayor a setenta (70) SMMLV y hasta ciento treinta y cinco (135) SMMLV: Los primeros diez mil (10.000) créditos que se desembolsen entre el 1 de abril de 2009 y el 30 de junio de 2010.
- c. Vivienda cuyo valor de venta o comercial, de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito, sea mayor a ciento treinta y cinco (135) SMMLV y hasta doscientos treinta y cinco (235) SMMLV: Los primeros nueve mil (9.000) créditos que se desembolsen entre el 1 de abril de 2009 y el 30 de junio de 2010.
- d. Vivienda cuyo valor de venta o comercial, de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito, sea mayor a doscientos treinta y cinco (235) SMMLV y hasta trescientos treinta y cinco (335) SMMLV: Los primeros nueve mil (9.000) créditos que se desembolsen entre el 1 de abril de 2009 y el 30 de junio de 2010.

Para el caso de los créditos para construcción de vivienda propia, el monto determinante para la clasificación del crédito incluirá tanto el valor del lote en el que se va a construir la vivienda como el valor estimado de la vivienda terminada.

Continuación de la Resolución "Por la cual se imparten las instrucciones relativas al procedimiento que deben adelantar los deudores individuales de vivienda que soliciten la cobertura condicionada de que trata el Decreto 1143 de 2009, así como los demás aspectos procedimentales derivados de su aplicación"

En todo caso, la determinación del monto de los recursos comprometidos en el otorgamiento de las coberturas antes señaladas con cargo a los recursos del FRECH, corresponde al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, y en tal sentido, dependiendo de las condiciones del mercado en general y de las particulares, en las que los establecimientos de crédito otorguen los créditos objeto de la cobertura, podrá optarse por ampliar el número de créditos elegibles o por restringir, modificar o suspender la cobertura mencionada.

Igualmente, el Banco de la República o la entidad que haga sus veces, dará aviso a los establecimientos de crédito cuando falte por otorgarse la cobertura a mil (1.000) créditos en cada una de las categorías de que trata el presente numeral y, a partir de ese momento, deberá implementar un sistema de información diario que permita conocer el número de créditos pendientes de otorgamiento de cobertura, hasta su agotamiento.

En todo caso, la cobertura se otorgará atendiendo el cumplimiento de los siguientes requisitos: i) desembolso efectivo del crédito y ii) fecha de recibo en el Banco de la República o la entidad que haga sus veces de la solicitud presentada por el establecimiento de crédito, respetándose estrictamente el orden de llegada.

4. Intercambio de flujos entre los establecimientos de crédito y el FRECH: Dentro del proceso de intercambio de flujos, 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 -a través del representante legal- mensualmente 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 (3%, 4% o 5% según sea el caso) al saldo de capital vigente no vencido al momento de la liquidación anterior de la cobertura.

En todo caso, el monto a reconocer por parte del establecimiento de crédito al Banco de la República o la entidad que haga sus veces, será igual a la diferencia entre el literal a y el literal b del presente numeral.

Así mismo, el Banco de la República o la entidad que haga sus veces, se compromete a reconocer a los establecimientos 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 los mismos establecimientos de crédito para el literal a del presente numeral.

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 denominados en Unidades de Valor Real (UVR):

$$\text{Monto}_{\text{ECredito}} = \text{Interes}_t - \text{Cobertura}_t$$
$$\text{Interes}_t = \text{SUVR}_{t-1} * \left((1 + i_{\text{UVR}})^{1/12} - 1 \right) * \text{UVR}_t$$

Continuación de la Resolución "Por la cual se imparten las instrucciones relativas al procedimiento que deben adelantar los deudores individuales de vivienda que soliciten la cobertura condicionada de que trata el Decreto 1143 de 2009, así como los demás aspectos procedimentales derivados de su aplicación"

$$Cobertura_i = SUVR_{i-1} * \left((1 + Cob_i)^{12} - 1 \right) * UVR_i$$

Donde,

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

$Cobertura_i$: 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.

$SUVR_{i-1}$: 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

$\left((1 + i_{UVR})^{12} - 1 \right)$: Tasa efectiva mensual equivalente sobre UVR.

Cob_i : Porcentaje de cobertura aplicable al rango i de valor de la vivienda. Este porcentaje puede ser 3%, 4% o 5% 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 y reconocer por parte del establecimiento de crédito para los créditos denominados en pesos, las ecuaciones aplicables son las siguientes:

$$Monto_{ECredito} = Interes_i - Cobertura_i$$

$$Interes_i = S_{i-1} * \left((1 + i_{Pesos})^{12} - 1 \right)$$

$$Cobertura_i = S_{i-1} * \left((1 + Cob_i)^{12} - 1 \right)$$

Donde,

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

i_{Pesos} : Tasa efectiva anual pactada

$\left((1 + i_{Pesos})^{12} - 1 \right)$: Tasa efectiva mensual equivalente.

En el caso de presentarse abonos o 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.

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

$$Monto_{FRECH} = Interes_i$$

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

Continuación de la Resolución "Por la cual se imparten las instrucciones relativas al procedimiento que deben adelantar los deudores individuales de vivienda que soliciten la cobertura condicionada de que trata el Decreto 1143 de 2009 , así como los demás aspectos procedimentales derivados de su aplicación"

En el caso de créditos para construcción de vivienda individual, el saldo relevante corresponderá a la sumatoria de los desembolsos acumulados durante el periodo de construcción de la vivienda y al saldo unificado una vez se concluye el mismo. Por último, para los contratos de leasing habitacional, tanto el interés como la cobertura se calcularán con referencia al saldo insoluto en la fecha de la anterior liquidación de la cobertura.

5. Pago de la permuta: El pago de la permuta correspondiente a los flujos antes mencionados se hará por el monto neto de las obligaciones generadas mes a mes.

6. Inicio. La cobertura para los créditos elegibles cuyas solicitudes de acceso hubieran sido aceptadas comenzará a aplicarse a partir de la primera cuota del crédito.

7. Cobro y aplicación de intereses de mora: En caso de retraso o mora en el crédito, 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 calculo de la cobertura, la cual se liquidará sobre la misma base que se utiliza para el calculo de los intereses pactados en el crédito. 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.

8. Vigencia de la Cobertura.- La cobertura estará vigente durante los primeros siete (7) años de vida de cada crédito elegible, o 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 del contrato de leasing.** El prepago del crédito o del contrato de leasing habitacional respecto del cual se ejerza la opción de compra, antes del vencimiento del plazo establecido como vigencia de la cobertura dará lugar a la terminación automática de ésta, desde la fecha en que se realice el pago.
- b) **Terminación de la cobertura por mora del deudor.** La mora que exceda de tres meses consecutivos contados a partir del primer día de retraso en el pago de los montos correspondientes a las cuotas del crédito objeto de la cobertura, ocasionará la terminación automática de la misma, sin necesidad de aviso o requerimiento alguno, a partir del día siguiente al vencimiento del término aquí previsto. En este caso, el titular del crédito elegible perderá el derecho a la cobertura respecto del saldo del crédito correspondiente, y de ninguna manera, podrá pretender restituirla o acceder a una nueva mediante la vinculación con otro crédito.
- c) **Terminación de la cobertura a petición de los deudores.** Los deudores titulares de créditos objeto de cobertura podrán darla por terminada en cualquier tiempo durante su vigencia, previa notificación escrita al establecimiento de crédito respectivo. La terminación de la cobertura se hará efectiva a partir del día en el que el establecimiento de crédito reciba la notificación escrita, aunque se informe al Banco de la República o la entidad que haga sus veces en el siguiente periodo de corte. En este caso el titular del crédito elegible perderá el derecho a la cobertura respecto del saldo del crédito, y de ninguna manera, podrá pretender restituirla o acceder a una nueva mediante la vinculación con otro crédito.

Continuación de la Resolución "Por la cual se imparten las instrucciones relativas al procedimiento que deben adelantar los deudores individuales de vivienda que soliciten la cobertura condicionada de que trata el Decreto 1143 de 2009 , así como los demás aspectos procedimentales derivados de su aplicación"

- d) **Terminación de la cobertura por subrogación del crédito.** La subrogación de un crédito objeto de cobertura, generará la terminación automática de la misma, sin penalidad alguna, a partir de la fecha en que se produzca dicha subrogación.
- e) **Terminación de la cobertura por cesión del contrato de leasing habitacional.** 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) **Terminación por no ejercer la opción de compra en el contrato de leasing habitacional.** El no ejercicio de la opción de compra al momento de finalizar un contrato de leasing, habiendo sido beneficiario de la cobertura de que se trata, conllevará para el locatario la obligación de restituir el menor valor cancelado por efecto de la cobertura, el cual se volverá exigible al deudor como un valor dejado de cancelar, como parte de la obligación otorgada.
- g) **Por aceleración del plazo.** La cobertura finalizará por la aplicación de las causales definidas en el pagaré para la aceleración del plazo, tales como embargos o la inclusión del titular del crédito en las listas OFAC (*Office of Foreign Assets Control*), a partir de la fecha en que el establecimiento de crédito establezca dicha aceleración de plazo.

La ocurrencia de cualquiera de los eventos antes señalados, obliga al establecimiento de crédito a certificar, a través de su representante legal, al Banco de la República o entidad que haga sus veces, la ocurrencia de las causales de terminación indicando de manera clara la fecha exacta en la que se produjo la pérdida de la cobertura, independientemente de que se informe en el período de corte que se establece en el siguiente numeral.

9. Fechas de liquidación. La fecha de liquidación de la cobertura corresponderá a la fecha de corte que tenga cada crédito beneficiario de la misma. En ese sentido, el saldo de capital vigente no vencido relevante para efectos del cálculo de los intereses y las coberturas correspondientes será el de la fecha de la anterior liquidación.

10. Cuentas por cobrar y pago de la permuta. Sin perjuicio de que las coberturas sean liquidadas en fechas distintas para cada crédito beneficiario, los establecimientos de crédito presentarán dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes al Banco de la República o la entidad que haga sus veces las cuentas por cobrar a cargo de los recursos del FRECH, por el monto neto del intercambio de flujos calculado para los créditos beneficiarios liquidados durante el mes anterior.

La cuenta de cobro deberá ir suscrita por el representante legal del establecimiento de crédito con una certificación sobre la vigencia del derecho de los deudores, a percibir la cobertura así como, sobre los montos objeto de cobro, siendo los únicos responsables de la veracidad de la información suministrada.

El Banco de la República, por su parte, efectuará el pago correspondiente a las cuentas de cobro antes señaladas, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al vencimiento del término previsto para la presentación de las cuentas de cobro.

11. Venta, cesión y titularización de cartera objeto de cobertura. Para los efectos de lo dispuesto en el parágrafo tercero del artículo 2 del Decreto 1143 de 2009, la totalidad de los

Continuación de la Resolución "Por la cual se imparten las instrucciones relativas al procedimiento que deben adelantar los deudores individuales de vivienda que soliciten la cobertura condicionada de que trata el Decreto 1143 de 2009 , así como los demás aspectos procedimentales derivados de su aplicación"

derechos y obligaciones en cabeza de los establecimientos de crédito derivados de los contratos marco a que se refiere este artículo, se entenderán radicados en cabeza de los cesionarios de los créditos elegibles, a partir de la fecha en que se perfeccione su cesión, venta o enajenación a cualquier título.

En caso de que tales créditos se vinculen a procesos de titularización, los derechos y obligaciones a que se hace referencia en este numeral, 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.

En estos eventos, el Banco de la República o la entidad que haga sus veces 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.

ARTÍCULO 3°.- CRÉDITOS ELEGIBLES. La cobertura de que trata el Decreto 1143 de 2009 se aplicará a los créditos que cumplan con las siguientes condiciones:

1) Fecha de Desembolso.

Créditos que se desembolsen entre 1 de abril 2009 y el 30 de junio de 2010 y que cumplan las demás condiciones contempladas en este artículo.

2) Destino de los créditos. Serán créditos elegibles para efectos de esta cobertura los créditos hipotecarios que se otorguen por establecimientos de crédito para financiar la construcción de vivienda propia, o la compra de vivienda nueva. Por vivienda nueva se entiende aquella que se encuentra en proyecto, en etapa de preventa, en construcción y la que estando terminada no ha sido habitada.

La cobertura aquí señalada cubre vivienda urbana o rural y se otorgará a un (1) crédito por persona o sujeto de crédito, a cualquier título.

En ese sentido, no se consideran elegibles para la cobertura los siguientes créditos:

- (a) los otorgados para la reparación, subdivisión o ampliación de vivienda;
- (b) Los otorgados a constructores;
- (c) Las novaciones totales, salvo los nuevos créditos individuales para la financiación de vivienda objeto de cobertura cuyo producto se destine al pago de un crédito previamente concedido al constructor para financiar la construcción individual del inmueble respectivo; cuando, en todos estos casos se cumplan las demás condiciones para ser crédito elegible;
- (d) Los que con anterioridad hayan contado con cobertura y la hayan perdido por mora, en cualquiera de los casos previstos en el numeral 8. del artículo 2° de la presente Resolución;
- (e) Los créditos originados en las reestructuraciones o refinanciaciones de créditos a deudores individuales para la financiación de vivienda.

