



**Ministerio de Hacienda y Crédito Público**

**RESOLUCIÓN**

( )

“Por la cual se modifica la Resolución 0201 de 2016, relacionada con la cobertura a la tasa de interés del Programa FRECH NO VIS a que se refiere el Decreto 1068 de 2015”

**EL MINISTRO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO**

En uso de sus facultades legales, en especial de las que le confiere el Capítulo 7 del Título 1 de la Parte 10 del Libro 2 del Decreto 1068 de 2015

**CONSIDERANDO**

Que con la expedición del Decreto 1727 de 2021, incorporado en el Decreto 1068 de 2015, se adicionó una cobertura diferenciada del segmento No VIS para las viviendas nuevas que cumplan con los criterios de sostenibilidad establecidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio para la vigencia 2022, igualmente, el Decreto 1727 de 2021, incluyó los requisitos de acceso y la facultad para que el Ministerio de Hacienda y Crédito Público establezca la forma en que los establecimientos de crédito y las cajas de compensación realicen la verificación.

Que de acuerdo con lo previsto en el párrafo 3 del artículo 2.10.1.7.1.2 del Decreto 1068 de 2015, estableció que para la adquisición de viviendas nuevas que incorporen requisitos de sostenibilidad conforme con los lineamientos y criterios técnicos que para el efecto establezca el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, la cobertura equivaldrá a un monto máximo mensual en pesos resultante de dividir cincuenta y dos (52) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) al momento del desembolso del crédito de vivienda o del inicio del contrato de leasing habitacional, entre ochenta y cuatro (84) mensualidades para la vigencia 2022.

Que le corresponde al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, señalar al Banco de la República, a los establecimientos de crédito y a las cajas de compensación familiar, entre otros aspectos, los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura establecida en el párrafo 3° del artículo 2.10.1.7.1.2 del Decreto 1068 de 2015 y precisar el alcance y forma de verificación de los requisitos para acceder a la cobertura diferencial.

Que el artículo 2.10.1.7.2.4. del Decreto 1068 de 2015 señala que corresponde al Ministerio de Hacienda y Crédito Público definir el número de coberturas disponibles para los créditos de vivienda y contratos de leasing habitacional en cada uno de los segmentos de vivienda que serán objeto del beneficio allí previsto, de conformidad a la disponibilidad presupuestal que exista para el efecto. Para dar cumplimiento a lo anterior, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público deberá determinar el número de coberturas para la vigencia 2022, tomando en cuenta el aval fiscal otorgado al programa FRECH NO VIS y las estimaciones de entregas de las coberturas para la vigencia 2022 de las viviendas establecidas en el párrafo 3 del artículo 2.10.1.7.1.2. del Decreto 1068 de 2015 y de esta forma garantizar la efectividad del programa.

Continuación de la Resolución "Por la cual se modifica la Resolución 0201 de 2016, relacionada con la cobertura a la tasa de interés del Programa FRECH NO VIS a que se refiere el Decreto 1068 de 2015"

Que el párrafo del artículo 2.10.1.7.1.3. del Decreto 1068 de 2015, señala que el Ministerio de Hacienda y Crédito Público definirá el porcentaje de cupos de coberturas para cuyo otorgamiento se exigirá que el deudor o locatario no sea propietario de una vivienda en el territorio nacional.

Que por lo anteriormente expuesto, y con la finalidad de lograr la efectividad de las modificaciones de que trata el Decreto 1727 de 2021 incorporado en el Decreto 1068 de 2015, se hace necesario expedir la presente resolución.

Que debido a la naturaleza de la ejecución de las medidas que se pretenden adoptar, resulta necesario hacer uso de la excepción prevista en el inciso 2 del artículo 1 de la Resolución 1012 de 2017.

Que en mérito de lo expuesto;

### RESUELVE

Artículo 1. Modifíquense el numeral 2, 3, 3.1.2., 3.2.2., 3.3.2. y 5 y adiciónese el literal d) al numeral 3 del artículo 2 de la Resolución 0201 de 2016, los cuales quedarán así:

**"2. Fechas de liquidación:** La fecha de liquidación de la cobertura corresponderá a la fecha de corte que tenga cada crédito de vivienda o contrato de leasing habitacional. En ese sentido, el saldo de capital vigente no vencido aplicable, para efectos del cálculo de los intereses y las coberturas correspondientes a las que hace referencia los numerales 1, 2 y el párrafo 3° del artículo 2.10.1.7.1.2. del Decreto 1068 de 2015, será el de la fecha de la anterior liquidación."

**"3. Intercambio de flujos:** Dentro del proceso de intercambio de flujos entre el establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar, según sea el caso, y el FRECH NO VIS, el establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar, según corresponda, se compromete a informar y certificar la tasa de interés pactada en el crédito para compra de vivienda urbana nueva o el costo financiero en el contrato de leasing habitacional sobre vivienda urbana nueva, así como a calcular y certificar mensualmente, a través del representante legal, los valores correspondientes al literal a) y al literal b); al literal a) y al literal c) o al literal a) y al literal d), según sea el caso:

**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;

**b)** Para las coberturas a las que hace referencia el numeral 1 del artículo 2.10.1.7.1.2. del Decreto 1068 de 2015: El monto en pesos, resultante de aplicar el equivalente mensual de la tasa de la cobertura (2.5% efectivo anual) al saldo de capital vigente no vencido al momento de la liquidación anterior a la cobertura. En ningún caso este monto podrá ser superior al monto en pesos contemplado en el literal a) de este numeral o;

**c)** Para las coberturas a las que hace referencia el numeral 2 del artículo 2.10.1.7.1.2. del Decreto 1068 de 2015: El monto mensual en pesos, resultante de dividir hasta cuarenta y dos (42) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) al momento del desembolso del crédito de vivienda o de inicio del contrato de leasing habitacional, entre ochenta y cuatro (84) mensualidades. Este monto se destinará a cubrir el monto

Continuación de la Resolución "Por la cual se modifica la Resolución 0201 de 2016, relacionada con la cobertura a la tasa de interés del Programa FRECH NO VIS a que se refiere el Decreto 1068 de 2015"

*mensual de los intereses causados sobre el saldo del capital vigente no vencido del crédito de vivienda o del contrato de leasing habitacional durante el período de liquidación de la cobertura. En ningún caso el monto de la cobertura mensual podrá ser superior al monto causado por intereses corrientes en el respectivo mes y se abonará al componente de intereses corrientes de las primeras 84 cuotas o cánones mensuales del crédito de vivienda o del contrato de leasing habitacional, según corresponda.*

**d) Para las coberturas a las que hace referencia el parágrafo 3 del artículo 2.10.1.7.1.2. del Decreto 1068 de 2015:** El monto mensual en pesos, resultante de dividir hasta cincuenta y dos (52) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) al momento del desembolso del crédito de vivienda o de inicio del contrato de leasing habitacional, entre ochenta y cuatro (84) mensualidades. Este monto se destinará a cubrir el monto mensual de los intereses causados sobre el saldo del capital vigente no vencido del crédito de vivienda o del contrato de leasing habitacional durante el período de liquidación de la cobertura. En ningún caso el monto de la cobertura mensual podrá ser superior al monto causado por intereses corrientes en el respectivo mes y se abonará al componente de intereses corrientes de las primeras 84 cuotas o cánones mensuales del crédito de vivienda o del contrato de leasing habitacional, según corresponda.

*En todo caso, el monto a reconocer y entregar por parte del establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar al FRECH NO VIS debe ser igual a la diferencia entre el literal a) y el literal b) o el literal a) y el literal c) o el literal a) y el literal d), según sea el caso, conforme a lo establecido en el presente numeral, la cual será certificada por el mismo establecimiento de crédito o caja de compensación familiar. Este monto deberá ser positivo, o igual a cero en el caso en que la tasa de interés pactada sea menor o igual a la tasa de la cobertura. Tratándose de la cobertura de que trata el numeral 2 y el parágrafo 3° del artículo 2.10.1.7.1.2. del Decreto 1068 de 2015 cuando el monto de los intereses corrientes causados no sea mayor a la cobertura, el FRECH NO VIS pagará únicamente lo correspondiente a los intereses corrientes causados.*

*Así mismo, el FRECH NO VIS se compromete a reconocer y entregar al establecimiento de crédito y a la caja de compensación familiar el monto en pesos, resultante de aplicar el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito individual para compra de vivienda urbana nueva o el costo financiero en el contrato de leasing habitacional sobre vivienda urbana nueva al saldo de capital vigente no vencido al momento de la liquidación anterior de la cobertura, conforme al monto certificado por el mismo establecimiento de crédito o caja de compensación familiar para el literal a) del presente numeral.*

*Para efectos del cálculo de los flujos que intervienen en la permuta financiera de tasa de interés y de los montos a certificar se aplicará lo siguiente:*

### **3.1. Liquidación para meses completos**

**"3.1.2.** Para los créditos de vivienda que se desembolsen o contratos de leasing habitacional que se inicien, a los que hace referencia el numeral 2 y el parágrafo 3° del artículo 2.10.1.7.1.2. del Decreto 1068 de 2015.

*Para efectos del cálculo de los montos a certificar y entregar por parte del establecimiento de crédito y caja de compensación familiar, se tendrá en cuenta la siguiente fórmula para los créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional denominados en Unidades de Valor Real (UVR):*

$$\text{Interés}_t = \text{SUVR}_{t-1} * ((1 + i_{UVR})^{1/12} - 1) * \text{UVR}_t$$

$$\text{Y Cobertura}_t = \text{Cobertura}_i / 84 \text{ meses}$$

Continuación de la Resolución "Por la cual se modifica la Resolución 0201 de 2016, relacionada con la cobertura a la tasa de interés del Programa FRECH NO VIS a que se refiere el Decreto 1068 de 2015"

Cuando  $\text{interés}_t > \text{Cobertura}_t$ ; entonces

$$\text{Monto}_{\text{ECrédito}} = \text{Interés}_t - \text{Cobertura}_t$$

$$\text{Monto}_{\text{FRECH}} = \text{Interés}_t$$

En caso contrario,

$$\text{Cobertura}_t = \text{Interés}_t$$

$$\text{Y } \text{Monto}_{\text{ECrédito}} = 0$$

Donde,

$\text{Monto}_{\text{ECrédito}}$ : Monto en pesos a reconocer y entregar por los establecimientos de crédito y cajas de compensación familiar.

$\text{Monto}_{\text{FRECH}}$  = Monto en pesos a reconocer y entregar por el FRECH NO VIS.

$\text{Interés}_t$ : Monto en pesos correspondiente al interés liquidado sobre el saldo de capital vigente no vencido en la fecha anterior de liquidación de la cobertura.

$\text{Cobertura}_t$ : Monto en pesos de la cobertura correspondiente al período de liquidación con fecha de liquidación  $t$ .

$\text{Cob}_i$ : Monto total de la cobertura aplicable al crédito o contrato de leasing habitacional. Este monto puede tener dos valores así:

$\text{Cob}_1$ : Equivalente a cuarenta y dos (42) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) al momento del desembolso del crédito o de inicio del contrato.

$\text{Cob}_2$ : Equivalente a cincuenta y dos (52) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) al momento del desembolso del crédito o de inicio del contrato, cuando las viviendas financiadas acrediten la incorporación de criterios de sostenibilidad adicionales de acuerdo con el Parágrafo 3 del artículo 2.10.1.7.1.2. y el parágrafo 2 del artículo 2.10.1.7.1.3 del Decreto 1068 de 2015.

$\text{SUVR}_{t-1}$ : Saldo en UVR de capital vigente no vencido en la fecha anterior de liquidación de la cobertura.

$i_{\text{UVR}}$ : Tasa efectiva anual pactada sobre UVR.

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

$\text{UVR}_t$ : Valor de la UVR en la fecha de liquidación de la cobertura.

SMMLV: Valor del salario mínimo mensual legal vigente en la fecha del desembolso del crédito o de inicio del contrato.

De forma análoga, para calcular el monto a certificar, reconocer y entregar por parte del establecimiento de crédito y las cajas de compensación familiar para los créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional denominados en pesos, las ecuaciones aplicables son las siguientes:

Continuación de la Resolución "Por la cual se modifica la Resolución 0201 de 2016, relacionada con la cobertura a la tasa de interés del Programa FRECH NO VIS a que se refiere el Decreto 1068 de 2015"

$$\text{Interés}_t = S_{t-1} * ((1 + i_{\text{Pesos}})^{1/12} - 1)$$

$$Y \text{ Cobertura}_t = \text{Cobertura}_i / 84 \text{ meses}$$

Cuando  $\text{interés}_t > \text{Cobertura}_t$ ; entonces

$$\text{Monto}_{\text{ECrédito}} = \text{Interés}_t - \text{Cobertura}_t$$

$$\text{Monto}_{\text{FRECH}} = \text{Interés}_t$$

En caso contrario,

$$\text{Cobertura}_t = \text{Interés}_t$$

$$\text{Monto}_{\text{ECrédito}} = 0$$

Donde,

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

$i_{\text{Pesos}}$ : Tasa efectiva anual pactada.

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

En el caso de presentarse prepagos, abonos o pago de cánones extraordinarios, el cálculo de los intereses deberá tener en cuenta el saldo de capital vigente no vencido para cada etapa (antes y después del abono) y la tasa efectiva ajustada al periodo de tiempo para el que ese saldo de capital es aplicable, de conformidad con las instrucciones que imparta la Superintendencia Financiera de Colombia y la Superintendencia del Subsidio Familiar según sea el caso. En estos eventos, los intereses corrientes causados sobre el saldo de capital vigente no vencido al término de cada subperíodo (etapa) de liquidación harán parte del componente de intereses corrientes del respectivo período de liquidación y la cobertura se entenderá abonada a este."

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

**"3.2.2.** Para los créditos de vivienda que se desembolsen o contratos de leasing habitacional que se inicien, a los que hace referencia el numeral 2 y el párrafo 3° del artículo 2.10.1.7.1.2. del Decreto 1068 de 2015.

Cuando el período de liquidación de la cobertura corresponda a períodos distintos a meses completos, en razón a que se presenta, por ejemplo, un cambio en la fecha de corte de facturación del crédito, o esta no se establezca al término del mes siguiente del desembolso del crédito, o la cesión de la obligación, o la fecha de terminación de la vigencia de la cobertura no ocurra en la fecha de corte de facturación del crédito, la fórmula aplicable para los créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional denominados en UVR será la siguiente:

$$\text{Interés}_t = \text{SUVR}_{t-1} * ((1 + i_{\text{UVR}})^{1/12} - 1) * (n/30) * \text{UVR}_t$$

$$\text{Monto}_{\text{FRECH}} = \text{Interés}_t$$

$$Y \text{ Cobertura}_t = \text{Cobertura}_i / 84 \text{ meses} * (n / 30)$$

Continuación de la Resolución "Por la cual se modifica la Resolución 0201 de 2016, relacionada con la cobertura a la tasa de interés del Programa FRECH NO VIS a que se refiere el Decreto 1068 de 2015"

Cuando  $\text{interés}_t > \text{Cobertura}_t$ ; entonces

$\text{Monto}_{\text{ECrédito}} = \text{Interés}_t - \text{Cobertura}_t$

En caso contrario,

$\text{Cobertura}_t = \text{Interés}_t$

Y  $\text{Monto}_{\text{ECrédito}} = 0$

Donde,

$\text{Monto}_{\text{ECrédito}}$ : Monto en pesos a reconocer y entregar por los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar.

$\text{Monto}_{\text{FRECH}}$ : Monto en pesos a reconocer y entregar por el FRECH NO VIS.

$\text{Interés}_t$ : Monto en pesos correspondiente al interés liquidado sobre el saldo de capital vigente no vencido al inicio del período que se está liquidando.

$\text{Cobertura}_t$ : Monto en pesos de la cobertura correspondiente al período de liquidación con fecha de liquidación  $t$ .

$\text{Cob}_i$ : Monto total de la cobertura aplicable al crédito o contrato de leasing habitacional. Este monto puede tener dos valores así:

$\text{Cob}_1$ : Equivalente a cuarenta y dos (42) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) al momento del desembolso del crédito o de inicio del contrato.

$\text{Cob}_2$ : Equivalente a cincuenta y dos (52) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) al momento del desembolso del crédito o de inicio del contrato, cuando las viviendas financiadas acrediten la incorporación de criterios de sostenibilidad adicionales de acuerdo con el Parágrafo 3 del artículo 2.10.1.7.1.2. y el parágrafo 2 del artículo 2.10.1.7.1.3 del Decreto 1068 de 2015

$\text{SUVR}_{t-1}$ : Saldo en UVR de capital vigente no vencido al inicio del período que se está liquidando.

$i_{\text{UVR}}$ : Tasa remuneratoria efectiva anual pactada.

$(1+i_{\text{UVR}})^{1/12} - 1$ : Tasa efectiva mensual equivalente a la tasa remuneratoria efectiva anual  $i_{\text{UVR}}$ .

$n$ : Duración del período de liquidación de la cobertura, que corresponderá al número de días calendario entre el día siguiente a la fecha de la anterior liquidación de la cobertura y la fecha en que corresponda realizar la nueva liquidación de esta. Para el caso del primer período de liquidación, los días calendario se contarán a partir del día siguiente al desembolso. En el evento en que la fecha de terminación de la vigencia de la cobertura o de la cesión de la misma se presente en fecha distinta a la de corte de facturación del crédito, la fecha de liquidación de la cobertura corresponderá a la fecha de terminación de la cobertura o de la cesión de la misma.

$\text{UVR}_t$ : Valor de la UVR en la fecha de liquidación de la cobertura.

$\text{SMMLV}$ : Valor del salario mínimo mensual legal vigente en la fecha del desembolso del crédito o de inicio del contrato.

Continuación de la Resolución "Por la cual se modifica la Resolución 0201 de 2016, relacionada con la cobertura a la tasa de interés del Programa FRECH NO VIS a que se refiere el Decreto 1068 de 2015"

De forma análoga, para los créditos denominados en pesos, las fórmulas a aplicar son las siguientes:

$$\text{Interés}_t = S_{t-1} * ((1+i_{\text{Pesos}})^{1/12} - 1) * (n/30)$$

$$\text{Monto}_{\text{FRECH}} = \text{Interés}_t$$

$$\text{Y Cobertura}_t = \text{Cobertura}_i / 84 \text{ meses} * (n / 30)$$

Cuando  $\text{interés}_t > \text{Cobertura}_t$ ; entonces

$$\text{Monto}_{\text{ECrédito}} = \text{Interés}_t - \text{Cobertura}_t$$

En caso contrario,

$$\text{Cobertura}_t = \text{Interés}_t$$

$$\text{Y Monto}_{\text{ECrédito}} = 0$$

Donde,

$S_{t-1}$ : Saldo en pesos del capital vigente no vencido al inicio del período que se está liquidando.

$i_{\text{Pesos}}$ : Tasa efectiva anual pactada.

$(1+i_{\text{Pesos}})^{1/12} - 1$ : Tasa efectiva mensual equivalente."

### **3.3. Cuando en el período de liquidación se presenten modificaciones en el saldo del crédito o del contrato de leasing habitacional**

**"3.3.2.** Para los créditos de vivienda que se desembolsen o contratos de leasing habitacional que se inicien, a los que hace referencia el numeral 2 y el parágrafo 3° del artículo 2.10.1.7.1.2. del Decreto 1068 de 2015.

Cuando dentro del período de liquidación se presenten eventos que modifiquen el saldo del crédito o del contrato de leasing habitacional, tales como la realización de prepagos parciales, el período de liquidación se dividirá en subperíodos, de forma que el cálculo del  $\text{Interés}_t$  para dicho período de liquidación tenga en cuenta el saldo de capital vigente no vencido para cada etapa y la tasa efectiva ajustada al período de tiempo para el cual el correspondiente saldo de capital es aplicable. En estos casos, los intereses corrientes causados sobre el saldo de capital vigente no vencido al término de cada subperíodo de liquidación harán parte del componente de intereses corrientes del respectivo período de liquidación y la cobertura se entenderá abonada a este.

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

$$\text{Monto}_{\text{FRECH}} = \text{Interés}_t$$

$$\text{Interés}_t = \sum_{j=1}^{j+1} \text{Interés}_{t,j}$$

$$\text{Interés}_{t,j} = \text{SUVR}_{t-1,j-1} * ((1+i_{\text{UVR}})^{1/12} - 1) * (n_j/30) * \text{UVR}_{t,j}$$

$$\text{Y Cobertura}_t = \text{Cobertura}_i / 84 \text{ meses} * (n / 30)$$

Continuación de la Resolución "Por la cual se modifica la Resolución 0201 de 2016, relacionada con la cobertura a la tasa de interés del Programa FRECH NO VIS a que se refiere el Decreto 1068 de 2015"

Quando  $\text{interés}_t > \text{Cobertura}_t$ ; entonces

$$\text{Monto}_{\text{ECrédito}} = \text{Interés}_t - \text{Cobertura}_t$$

En caso contrario,

$$\text{Cobertura}_t = \text{Interés}_t$$

$$\text{Y } \text{Monto}_{\text{ECrédito}} = 0$$

Donde,

$\text{Monto}_{\text{ECredito}}$ : Monto en pesos a reconocer y entregar por los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar.

$\text{Monto}_{\text{FRECH}}$ : Monto en pesos a reconocer y entregar por el FRECH NO VIS.

$\text{Interés}_{t,j}$ : Monto en pesos correspondiente al interés liquidado sobre el saldo de capital vigente no vencido aplicable luego de hacer efectivo el abono o canon extraordinario  $j$ . En particular,  $\text{Interés}_{t,1}$  corresponde al interés liquidado entre la fecha anterior de liquidación de la cobertura y la fecha del primer abono o cargo extraordinario; e,  $\text{Interés}_{t,J+1}$  corresponde al interés liquidado entre la fecha del último abono o canon extraordinario y la fecha de liquidación de la cobertura.

$\text{Cobertura}_t$ : Monto en pesos de la cobertura correspondiente al período de liquidación con fecha de liquidación  $t$ .

$\text{Cob}_i$ : Monto total de la cobertura aplicable al crédito o contrato de leasing habitacional. Este monto puede tener dos valores así:

$\text{Cob}_1$ : Equivalente a cuarenta y dos (42) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) al momento del desembolso del crédito o de inicio del contrato.

$\text{Cob}_2$ : Equivalente a cincuenta y dos (52) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) al momento del desembolso del crédito o de inicio del contrato, cuando las viviendas financiadas acrediten la incorporación de criterios de sostenibilidad adicionales de acuerdo con el Parágrafo 3 del artículo 2.10.1.7.1.2. y el parágrafo 2 del artículo 2.10.1.7.1.3 del Decreto 1068 de 2015.

$\text{SUVR}_{t-1,j-1}$ : Saldo en UVR de capital vigente no vencido aplicable luego de hacer efectivo el abono o canon extraordinario  $j-1$ .  $\text{SUVR}_{t-1,0}$  corresponde al saldo en UVR de capital vigente no vencido al final de la fecha anterior de liquidación de la cobertura.

$i_{\text{UVR}}$ : Tasa efectiva anual pactada.

$((1+i_{\text{UVR}})^{1/12} - 1)$ : Tasa efectiva mensual equivalente a la tasa remuneratoria efectiva anual pactada,  $i_{\text{UVR}}$ .

$j = 1, \dots, J$ : Es el índice del pago o canon extraordinario recibido durante el período que está siendo liquidado.

$n_j$ : Duración del subperíodo  $j$ , el cual corresponderá al número de días calendario entre el día inmediatamente siguiente a la fecha del pago o canon extraordinario  $j-1$  y la fecha del pago o canon extraordinario  $j$ . En este sentido,  $n_1$ , es el número de días calendario entre el día siguiente

Continuación de la Resolución "Por la cual se modifica la Resolución 0201 de 2016, relacionada con la cobertura a la tasa de interés del Programa FRECH NO VIS a que se refiere el Decreto 1068 de 2015"

a la fecha anterior de liquidación de la cobertura y la fecha del primer pago o canon extraordinario; y  $n_{j+1}$  es el número de días calendario entre el día siguiente a la fecha del último abono o canon extraordinario y la fecha de liquidación de la cobertura. Por consiguiente, la sumatoria de los  $n_j$  es equivalente a la duración del período de liquidación de la cobertura  $n$ .

$n$ : Duración del período de liquidación de la cobertura, que corresponderá al número de días calendario entre el día siguiente a la fecha de la anterior liquidación de la cobertura y la fecha en que corresponda realizar la nueva liquidación de esta.

$UVR_{t,j}$ : Valor de la UVR en la fecha del abono o canon extraordinario  $j$  del periodo. En particular,  $UVR_{t,j+1}$  es el valor de la UVR en la fecha de liquidación de la cobertura.

$SMMLV$ : Valor del salario mínimo mensual legal vigente en la fecha del desembolso del crédito o de inicio del contrato.

De forma análoga, para los créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional denominados en pesos, las fórmulas a aplicar son las siguientes:

$Monto_{FRECH} = Interés_t$

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

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

$$Y Cobertura_t = Cobertura_i / 84 \text{ meses} * (n / 30)$$

Cuando  $interés_t > Cobertura_t$ ; entonces

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

En caso contrario,

$$Cobertura_t = Interés_t$$

$$Y Monto_{ECrédito} = 0$$

Donde,

$S_{t-1,j-1}$ : Saldo de capital vigente no vencido aplicable luego de hacer efectivo el abono o canon extraordinario  $j$ .  $S_{t-1,0}$  corresponde al saldo de capital vigente no vencido al final de la fecha anterior de liquidación de la cobertura.

$i_{Pesos}$ : Tasa efectiva anual pactada.

$((1+i_{Pesos})^{1/12} - 1)$ : Tasa efectiva mensual equivalente a la tasa efectiva anual pactada,  $i_{Pesos}$ .

En todo caso, la tasa efectiva anual pactada, utilizada para el cálculo de las fórmulas de que tratan los subnumerales 3.1, 3.2 y 3.3, corresponderá a aquella que se encuentre vigente al inicio del período de liquidación de la cobertura. En consecuencia, si el establecimiento de crédito y/o la caja de compensación familiar cobra al deudor una tasa de interés diferente a la pactada, la tasa de interés efectivamente cobrada será la utilizada para el cálculo de los intereses corrientes ( $Interés_t$ ) contemplados en el intercambio de flujos derivado de la cobertura. En ningún caso la cobertura resultante podrá ser superior al monto de los intereses corrientes causados a la tasa pactada del crédito o a la efectivamente cobrada al deudor según sea el caso.

Continuación de la Resolución "Por la cual se modifica la Resolución 0201 de 2016, relacionada con la cobertura a la tasa de interés del Programa FRECH NO VIS a que se refiere el Decreto 1068 de 2015"

*En caso de pago parcial de los créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional, o de abonos extraordinarios, el establecimiento de crédito y/o la caja de compensación de familiar aplicará la suma correspondiente de acuerdo con la opción señalada por el titular del crédito.*

*Para los contratos de leasing habitacional, el interés se calculará con referencia al saldo insoluto no vencido de la obligación a la fecha de la anterior liquidación de la cobertura."*

**"5. Cobro y aplicación de intereses de mora:** *En caso de retraso o mora en el crédito de vivienda o de las obligaciones pecuniarias del contrato de leasing habitacional, el establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar, según sea el caso, calculará y cobrará los intereses de mora correspondientes sobre el capital vencido, sin que ello afecte la continuidad en su aporte ni el cálculo de la cobertura a que hace referencia los numerales 1, 2 y el parágrafo 3° del artículo 2.10.1.7.1.2. del Decreto 1068 de 2015, la cual se liquidará sobre la misma base que se utiliza para el cálculo de los intereses pactados en el crédito de vivienda o en el contrato de leasing habitacional. No obstante lo anterior, en ningún caso, los intereses moratorios podrán ser cubiertos con cargo a los recursos de la cobertura, así como ningún otro costo derivado del otorgamiento o administración del crédito o del contrato de leasing habitacional, según corresponda."*

Artículo 2. Modifíquese el inciso 1 y el literal f) al artículo 8 de la Resolución 0201 de 2016, el cual quedará así:

**"Artículo 8. Definición de coberturas y fechas de desembolso del crédito o inicio del contrato de leasing:** *El número total de coberturas disponibles será de ciento sesenta y dos mil quinientas (162.500), distribuidas así:"*

*"f) Treinta y ocho mil quinientas (37.500) coberturas para los créditos de vivienda que se desembolsen o los contratos de leasing habitacional que se inicien a partir del 10 de febrero de 2022 y hasta el 31 de diciembre de 2022 o hasta el agotamiento de las mismas, conforme a los segmentos establecidos en el numeral 2 y el parágrafo 3 del artículo 2.10.1.7.1.2. del Decreto 1068 de 2015.*

*De este total de coberturas, diecinueve mil (19.000) corresponderán a créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional para la financiación de viviendas urbanas nuevas para beneficiarios que no sean propietarios de vivienda en el territorio nacional, trece mil quinientas (13.500) corresponderán a créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional para la financiación de viviendas urbanas nuevas para beneficiarios que sean propietarios de vivienda en el territorio nacional y cinco mil (5.000) corresponderán a créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional para financiación de viviendas urbanas nuevas que incorporen requisitos de sostenibilidad conforme con los lineamientos y criterios técnicos que para el efecto establezca el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Las coberturas establecidas en el parágrafo 3 del artículo 2.10.1.7.1.2. del Decreto 1068 de 2015, no tendrán restricción respecto a la propiedad en el territorio nacional."*

Artículo 3. Adiciónese un parágrafo al artículo 10 de la Resolución 0201 de 2016, el cual quedará así:

**"Parágrafo.** *Para las coberturas establecidas en el parágrafo 3 del artículo 2.10.1.7.1.2. del Decreto 1068 de 2015, los potenciales deudores de crédito o locatarios de contratos de leasing habitacional deberán aportar los documentos señalados en el artículo 2 de la Resolución xxx de 2022 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio."*

Continuación de la Resolución “Por la cual se modifica la Resolución 0201 de 2016, relacionada con la cobertura a la tasa de interés del Programa FRECH NO VIS a que se refiere el Decreto 1068 de 2015”

Artículo 4. Modifíquese el artículo 11 de la Resolución 0201 de 2016, el cual quedará así:

**“Artículo 11. Verificación de las condiciones para el acceso a la cobertura.** Los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar verificarán al momento del desembolso lo dispuesto en los numerales 6.1, 6.2 y 6.3. del artículo 2.10.1.7.3.2. del Decreto 1068 de 2015, mediante consulta a TransUnion [antes Central de Información Financiera CIFIN].

Los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar deben verificar que las fechas de desembolso de los créditos de vivienda o del inicio del contrato de leasing habitacional se encuentren comprendidos dentro de las fechas de desembolso o inicio de contrato de leasing habitacional establecidas en el artículo 8° de la presente resolución, en concordancia con el numeral 2° del artículo 2.10.1.7.1.4. del Decreto 1068 de 2015.”

Para las coberturas establecidas en el párrafo 3 del artículo 2.10.1.7.1.2. del Decreto 1068 de 2015, los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar, deberán verificar los documentos señalados en el artículo 2 de la Resolución xxxx de 2022 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, con la base de datos publicada para el efecto en la página web del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Con las verificaciones que realicen los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar se acreditará el cumplimiento de estos requisitos y no habrá lugar a verificaciones adicionales por parte del Banco de la República, como administrador del FRECH.”

Artículo 5. Adiciónese el artículo 16 a la Resolución 0201 de 2016, el cual quedará así:

**“Artículo 16. Informe de coberturas FRECH NO VIS Sostenibles:** Para la cobertura a que hace referencia el párrafo 3 del artículo 2.10.1.7.1.2., dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar deberán remitir al Viceministerio Técnico del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, a través del correo electrónico [frechnovis@minhacienda.gov.co](mailto:frechnovis@minhacienda.gov.co).; la información correspondiente a los desembolsos realizados en el mes inmediatamente anterior, la cual deberá contener lo siguiente: i. número de identificación del deudor principal ii. departamento; iii. municipio; iv. nombre del proyecto y; v. copia de la certificación de los sellos de construcción sostenible emitida al proyecto por el respectivo organismo certificador.”

Artículo 6. Vigencia. La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación y modifica los artículos 2, 8, 10 y 11 de la Resolución 0201 de 2016.

#### **PUBLÍQUESE, CUMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D.C., a los

JOSÉ MANUEL RESTREPO ABONDANO  
MINISTRO DE HACIENDA Y CREDITO PÚBLICO



Entidad originadora:	Ministerio de Hacienda y Crédito Público
Fecha (dd/mm/aa):	4-1-2022
Proyecto Decreto/Resolución:	de Por la cual se modifica la Resolución 0201 de 2016, relacionada con la cobertura a la tasa de interés del Programa FRECH NO VIS a que se refiere el Decreto 1068 de 2015

**1. ANTECEDENTES Y RAZONES DE OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA QUE JUSTIFICAN SU EXPEDICIÓN.**

Teniendo en cuenta que el artículo 1° del Decreto 1727 de 2021, adicionó un párrafo al artículo 2.10.1.5.1.2. del Decreto 1068 2015, estableciendo para el efecto que: i. "Tratándose de la cobertura establecida en el numeral 2 del presente artículo, para la adquisición de viviendas nuevas que incorporen requisitos de sostenibilidad conforme con los lineamientos y criterios técnicos que para el efecto establezca el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, la cobertura equivaldrá a un monto máximo mensual en pesos resultante de dividir cincuenta y dos (52) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) al momento del desembolso del crédito de vivienda o del inicio del contrato de leasing habitacional, entre ochenta y cuatro (84) mensualidades. Esta cobertura estará disponible para los créditos de vivienda que se desembolsen o contratos de leasing habitacional que se inicien a partir del 10 de febrero de 2022 hasta el 31 de diciembre de 2022".

Que el artículo 2° del Decreto 1727 de 2021, adicionó un párrafo al artículo 2.10.1.5.1.3. del Decreto 1068 2015, estableciendo que "Para la cobertura a que hace referencia el Parágrafo 3 del artículo 2.10.1.7.1.2. anterior, adicionalmente a lo establecido en el presente artículo, el deudor o locatario deberá aportar los documentos que acrediten que la vivienda cumple con los requisitos de construcción sostenible, de conformidad con lo que establezca el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. El Ministerio de Hacienda y Crédito Público señalará la forma como los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar verificarán estos requisitos".

Es igualmente importante resaltar que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través de la Resolución xxxx del xx de enero de 2022 definió los requisitos técnicos de construcción sostenible para el programa FRECH NO VIS referidos a la cobertura establecida en el parágrafo 2° 2.10.1.5.1.2. del Decreto 1068 2015, además, estableció los documentos necesarios para que el deudor o locatario proporcione con el fin de acreditar los requisitos para acceder a la referida cobertura.

En concreto y debido a que el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, debe señalar al Banco de la República, a los establecimientos de crédito y a las cajas de compensación familiar, entre otros, los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura, así como los aspectos derivados de la aplicación y alcance en lo relacionado con el programa para adquisición de vivienda FRECH NO VIS, es necesario que se reglamente lo citado anteriormente, en especial las formulas derivadas de la cobertura establecida en el Parágrafo 3 del artículo 2.10.1.7.1.2. del Decreto 1068 de 2015, ajustar el número de coberturas a ofertar para la vigencia 2022, incluir la forma en que los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar deberán verificar los requisitos establecidos en el parágrafo 2 del artículo 2.10.1.7.1.3. del Decreto 1068 de 2015 y para solicitar a los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar información relacionada con los desembolsos de las coberturas de tasa de interés a las que hace referencia el parágrafo 3 del artículo 2.10.1.7.1.2 del Decreto 1068 de 2015.



*Finalmente, debido a que los ajustes a la Resolución únicamente corresponden a la incorporación de los ajustes necesarios para incluir la cobertura establecida en el Parágrafo 3 del artículo 2.10.1.7.1.2. del Decreto 1068 de 2015 y a la inclusión de unas verificaciones para el acceso de las coberturas de tasa de interés de que trata en el parágrafo 2 del artículo 2.10.1.7.1.3. del Decreto 1068 de 2015 y conforme con la naturaleza de la ejecución de las medidas adoptadas en el Decreto 1727 de 2021, es estrictamente necesario que el Ministerio de Hacienda y Crédito Público dé instrucciones al Banco de la República y a los establecimientos de crédito en el mes de enero de 2022 para que estos puedan realizar el intercambio de flujos con la operatividad expuesta en la presente resolución y de esta forma puedan realizar los ajustes necesarios en sus sistemas, por lo anteriormente expuesto, se hace necesario hacer uso de la excepción prevista en el inciso 2 del artículo 1 de la Resolución 1012 de 2017, publicándose el presente proyecto de resolución por el término de cinco (5) días calendario.*

## **2. AMBITO DE APLICACIÓN Y SUJETOS A QUIENES VA DIRIGIDO**

- *Banco de la República, como administrador del FRECH.*
- *Establecimientos de Crédito y Cajas de compensación familiar.*
- *Deudores de créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional con cobertura vigente de tasa de interés.*

## **3. VIABILIDAD JURÍDICA**

### **3.1 Análisis de las normas que otorgan la competencia para la expedición del proyecto normativo**

Los Capítulos 5 y 7, del Título 1 de la Parte 10 del Libro 2 del Decreto 1068 de 2015, que establecen las generalidades y definiciones de los Programas FRECH Contracíclico y FRECH No VIS, respectivamente, y en desarrollo de lo dispuesto en el Decreto 1727 de 2021, que establece la cobertura con criterios de sostenibilidad en el marco del programa para adquisición de vivienda FRECH NO VIS.

### **3.2 Vigencia de la ley o norma reglamentada o desarrollada**

La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación y modifica los artículos 2, 8, 10, 11 y adiciona un artículo a la Resolución 0201 de 2016.

### **3.3. Disposiciones derogadas, subrogadas, modificadas, adicionadas o sustituidas**

Se modifican a la Resolución 0201 de 2016.

### **3.4 Revisión y análisis de la jurisprudencia que tenga impacto o sea relevante para la expedición del proyecto normativo (órganos de cierre de cada jurisdicción)**

No aplica

### **3.5 Circunstancias jurídicas adicionales**



No aplica

**4. IMPACTO ECONÓMICO (Si se requiere)**

No aplica

**5. VIABILIDAD O DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL (Si se requiere)**

No aplica

**6. IMPACTO MEDIOAMBIENTAL O SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN (Si se requiere)**

No aplica

**7. ESTUDIOS TÉCNICOS QUE SUSTENTEN EL PROYECTO NORMATIVO (Si cuenta con ellos)**

**ANEXOS:**

Certificación de cumplimiento de requisitos de consulta, publicidad y de incorporación en la agenda regulatoria <i>(Firmada por el servidor público competente –entidad originadora)</i>	X
Concepto(s) de Ministerio de Comercio, Industria y Turismo <i>(Cuando se trate de un proyecto de reglamento técnico o de procedimientos de evaluación de conformidad)</i>	No aplica
Informe de observaciones y respuestas <i>(Análisis del informe con la evaluación de las observaciones de los ciudadanos y grupos de interés sobre el proyecto normativo)</i>	X
Concepto de Abogacía de la Competencia de la Superintendencia de Industria y Comercio <i>(Cuando los proyectos normativos tengan incidencia en la libre competencia de los mercados)</i>	No aplica
Concepto de aprobación nuevos trámites del Departamento Administrativo de la Función Pública <i>(Cuando el proyecto normativo adopte o modifique un trámite)</i>	No aplica
Otro <i>(Cualquier otro aspecto que la entidad originadora de la norma considere relevante o de importancia)</i>	

**Aprobó:**



El futuro  
es de todos

Gobierno  
de Colombia

## FORMATO MEMORIA JUSTIFICATIVA

Elaborado por: Diego A. Vivas Muñoz

Aprobado por: Jesus Antonio Bejarano Rojas

Cargo: Asesor Despacho del Viceministerio Técnico

Cargo: Viceministro Técnico

Firma:

Firma: