



Decreto 1190 de 2012

Los datos publicados tienen propósitos exclusivamente informativos. El Departamento Administrativo de la Función Pública no se hace responsable de la vigencia de la presente norma. Nos encontramos en un proceso permanente de actualización de los contenidos.

DECRETO 1190 DE 2012

(Junio 5)

por el cual se reglamenta el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011, en materia de vivienda de interés social nueva para áreas urbanas.

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA,

en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas en el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, y 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 – Plan Nacional de Desarrollo estableció que 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 créditos de vivienda nueva y leasing habitacional que otorguen los establecimientos de crédito.

Que de acuerdo con lo previsto en el artículo 117 de la Ley 1450 de 2011 y, con el fin de garantizar el acceso a una vivienda digna a la población de escasos recursos, el Gobierno Nacional focalizará la cobertura de que trata el artículo 123 de dicha ley en viviendas cuyo valor no supere los ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smmlv).

Que en virtud de lo dispuesto en el Anexo del Decreto 4970 del 30 de diciembre de 2011, por el cual se liquida el Presupuesto General de la Nación, dentro del presupuesto del Fondo Nacional de Vivienda, entidad encargada de la administración de los recursos destinados a la inversión en vivienda de interés social urbana, se contempló un rubro para financiar el "Programa de cobertura condicionada para créditos de vivienda segunda generación".

Que de acuerdo con lo anterior, se hace necesario desarrollar lo previsto en el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011, reglamentando la cobertura de tasa de interés que facilite la financiación de vivienda de interés social nueva para áreas urbanas.

Que en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1º. *Cobertura de tasa de interés para la financiación de vivienda de interés social nueva para áreas urbanas.* El Gobierno Nacional, a través del Fondo de Reserva para la Estabilización de 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 para áreas urbanas, a través de créditos para la compra de vivienda y contratos de leasing habitacional, de acuerdo con las condiciones y términos establecidos en el presente decreto, y la reglamentación que para el efecto expida el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

El Banco de la República, como administrador del Frech, creará una subcuenta para el manejo de los recursos dispuestos en el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011 separada y diferenciada presupuestal y contablemente de los demás recursos del Frech, la cual se denominará Frech – Ley 1450 de 2011.

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

desembolso del crédito o de la fecha de inicio del contrato de leasing habitacional.

La permuta financiera consiste en un intercambio de flujos que se presenta cuando el establecimiento de crédito entrega al Frech - Ley 1450 de 2011 el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito o contrato de leasing habitacional, descontando lo correspondiente a la cobertura y el Frech - Ley 1450 de 2011 a su vez entrega al establecimiento de crédito el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito o contrato de leasing habitacional. Cuando se trate de operaciones en UVR, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito o contrato de leasing habitacional se convertirá a su equivalente en pesos.

El pago producto de la permuta financiera por parte del Frech - Ley 1450 de 2011 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-, señalara 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 10 de este decreto, así mismo señalara a los Establecimientos de Crédito todos los aspectos derivados de la aplicación del presente decreto.

Artículo 2º. Graduación de la cobertura. La cobertura prevista en el presente decreto se graduará de acuerdo con el valor de la vivienda financiada por los deudores del crédito o locatarios del leasing habitacional que la soliciten, según los siguientes segmentos:

1. Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito, sea de hasta setenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (70 smmlv), se otorgará una cobertura equivalente a cinco (5) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito o del contrato de leasing habitacional.

2. Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito, sea mayor a setenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (70 smmlv) y hasta de ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smmlv), se otorgará el equivalente a cuatro (4) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito o del contrato de leasing habitacional.

El deudor del crédito o locatario del leasing habitacional beneficiarios de la cobertura, durante la vigencia de la misma, pagará 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 la graduación establecida en los numerales 1 y 2 del presente artículo. Cuando se trate de operaciones en UVR, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito o contrato de leasing habitacional se convertirá a pesos.

En el evento que por cualquier circunstancia el establecimiento de crédito cobre al deudor 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 según sea el caso.

El Fondo Nacional de Vivienda - Fonvivienda con el apoyo del Viceministerio Técnico del Ministerio de Hacienda y Crédito Público definirá el número de coberturas disponibles para los créditos y contratos de leasing en cada uno de los segmentos de vivienda anteriormente señalados que serán objeto del beneficio aquí previsto, de acuerdo con las políticas fijadas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. En todo caso, de acuerdo con las condiciones del mercado en general y de las particulares, en las que los establecimientos de crédito otorguen los créditos o contratos objeto de la cobertura, Fonvivienda podrá optar por ampliar, restringir, modificar o suspender el número coberturas elegibles.

Artículo 3º. Condiciones para el acceso a la cobertura. Los deudores del crédito o locatarios del contrato de leasing habitacional, para acceder a la cobertura deberán cumplir las siguientes condiciones, además de las previstas en este Decreto y en la reglamentación que se expida para el efecto:

1. Tener ingresos totales no superiores a ocho salarios mínimos mensuales legales vigentes (8 smmlv). Tratándose de dos (2) o más deudores o locatarios, este requisito debe cumplirse en forma conjunta.

2. No ser propietario de vivienda en el territorio nacional. Tratándose de dos (2) o más deudores o locatarios, este requisito debe verificarse para cada uno de ellos.

3. No haber sido beneficiario a cualquier título de la cobertura establecida en el presente decreto o de aquella otorgada en desarrollo de lo dispuesto en el Decreto 1143 de 2009 y las normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan.

Para acceder a la cobertura de que trata el presente decreto, los potenciales beneficiarios deberán manifestar por escrito al establecimiento de crédito, su intención de recibirla, antes del desembolso del crédito o de la suscripción del respectivo contrato de leasing habitacional, señalando expresamente que conoce y acepta 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 para los créditos y contratos de leasing al momento del desembolso del crédito o del inicio del contrato de leasing.

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

El Fondo Nacional de Vivienda - Fonvivienda podrá verificar la consistencia de la información suministrada por los beneficiarios para acceder a la cobertura. Adicionalmente, los establecimientos de crédito verificarán y controlarán lo relativo a lo dispuesto en el numeral 3 de este artículo, de conformidad con lo previsto en el artículo 11 del presente decreto.

Con el fin que los establecimientos de crédito puedan verificar el cumplimiento de la condición de acceso a la cobertura prevista en el numeral 2 del presente artículo, Fonvivienda pondrá a disposición de cada entidad la consulta de sus bases de datos.

En caso de presentarse inconsistencias entre la información presentada por los potenciales beneficiarios de la cobertura y las consultas que realicen los establecimientos de crédito para verificar las condiciones previstas en el numeral 2 del presente artículo, corresponderá a los potenciales beneficiarios acreditar el cumplimiento de dichas condiciones.

Artículo 4º. *Créditos o Contratos de Leasing Habitacional elegibles.* La cobertura se aplicará a los créditos o contratos de leasing habitacional que cumplan, como mínimo, con las condiciones que a continuación se relacionan y, las demás que se prevean en las normas que reglamenten, modifiquen, adicionen, sustituyan o complementen el presente decreto.

1. Financiación objeto de la cobertura: Créditos nuevos o Contratos de Leasing Habitacional nuevos que otorguen los establecimientos de crédito para financiar el acceso a una vivienda de interés social nueva.

Por vivienda de interés social nueva se entenderá la vivienda urbana cuyo valor sea hasta de 135 smmlv, que se encuentre en proyecto, en etapa de preventa, en construcción y la que estando terminada no haya sido habitada.

En cualquier caso, no se considerarán elegibles para efectos de la cobertura los siguientes créditos o contratos de Leasing Habitacional:

- a) Los otorgados para la reparación, construcción, subdivisión o ampliación del inmueble;
- b) Los originados en las reestructuraciones o refinanciaciones.

2. Fecha de desembolso: Créditos que se desembolsen o contratos de leasing habitacional que inicien a partir del 3 de julio de 2012 y hasta el 31 de julio de 2014 o hasta el agotamiento del número de coberturas establecidas por el Fondo Nacional de Vivienda - Fonvivienda.

2 A. [Adicionado por el art. 1, Decreto Nacional 1544 de 2014.](#)

3. Unicidad: La cobertura se otorgará por una sola vez y se aplicará a todos los deudores del crédito o locatarios del respectivo contrato de leasing, a cualquier título.

Artículo 5º. *Terminación anticipada de la cobertura.* La cobertura se terminará en forma anticipada en los siguientes eventos:

- 1. Por pago anticipado del crédito o hacer uso de la opción de compra tratándose de contratos de leasing habitacional.
- 2. Por mora en el pago de tres cuotas consecutivas a cargo de los deudores o locatarios del leasing habitacional. 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 o locatarios.
- 4. Por cesión del crédito por parte del deudor.
- 5. Por cesión del contrato de leasing habitacional, por parte del locatario.
- 6. Por reestructuración del crédito o del contrato de leasing habitacional que implique el incremento de los montos o saldos de las obligaciones o ampliación del plazo de los créditos o los contratos.
- 7. Por aceleración del plazo conforme a los términos contractuales.
- 8. Las demás que establezca Fonvivienda de acuerdo a la naturaleza y finalidad de la cobertura.

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 6º. *Recursos para la cobertura.* Los recursos requeridos para el otorgamiento y pago de las coberturas previstas en este decreto, 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 Ley 1450 de 2011, dando cumplimiento a las disposiciones en materia presupuestal.

La apropiación de estos recursos deberá guardar concordancia con la disponibilidad fiscal establecida tanto en el Marco de Gasto de Mediano Plazo del sector, así como en el Marco Fiscal de Mediano Plazo.

Artículo 7º. Giro de los recursos. Los recursos asignados para financiar la cobertura de que trata el presente decreto, formarán parte del Frech - Ley 1450 de 2011 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 - Ley 1450 de 2011 de los recursos líquidos necesarios para el cubrimiento y pago de las coberturas de que trata el presente decreto.

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 este decreto.

El Banco de la República, como administrador del Frech, no será responsable por el cubrimiento y pago de las coberturas de que trata este Decreto 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 - Ley 1450 de 2011.

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

Artículo 8º. Restitución de los recursos de la cobertura. Las sumas provenientes de las restituciones de recursos que deban realizar los establecimientos de crédito al Frech - Ley 1450 de 2011 respecto de créditos cuyos deudores o locatarios 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 9º. Convenio Interadministrativo. Para efecto de determinar las condiciones en que debe realizarse la permuta financiera de tasa de interés pactada sobre los créditos y contratos de leasing habitacional objeto de cobertura, el Fondo Nacional de Vivienda - Fonvivienda y el Banco de la República, como administrador del Frech, suscribirán un convenio interadministrativo.

Artículo 10. Contratos marco de permuta financiera de tasas de interés. Los establecimientos de crédito interesados en acceder a la cobertura que ofrece el Gobierno Nacional a través del Frech - Ley 1450 de 2011, deberán celebrar con el Banco de la República, como administrador del Frech, un contrato marco de permuta financiera de tasas de interés para realizar el intercambio de flujos derivado de la cobertura prevista en este decreto.

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

1. Para los establecimientos de crédito:

a) Informar al Frech - Ley 1450 de 2011 para su registro, los créditos y contratos de leasing habitacional elegibles con derecho a la cobertura, de acuerdo con lo dispuesto en este decreto.

b) Presentar al Frech - Ley 1450 de 2011 la cuenta de cobro correspondiente a los créditos desembolsados o a los contratos de leasing habitacional con derecho a la cobertura, registrados en el Frech - Ley 1450 de 2011, por el valor neto del intercambio de flujos derivado de la permuta financiera, de acuerdo con lo dispuesto en este decreto.

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

i) Que los créditos o contratos de leasing habitacional objeto de la cobertura cumplen los requisitos y condiciones establecidos para el acceso y vigencia de la cobertura de tasa de interés, señalados en el artículo 2º, el numeral 3 del artículo 3º y los artículos 4º, 8º y 11, de este decreto.

ii) La veracidad de toda la información enviada al Frech Ley 1450 de 2011, 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 este decreto y en la normativa aplicable.

iii) Los créditos o contratos de leasing habitacional registrados en el Frech Ley 1450 de 2011, que no tengan el derecho a la cobertura y las terminaciones anticipadas de la misma, de acuerdo con lo dispuesto en este decreto.

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 a Fonvivienda los recursos de que trata el artículo 8º del presente decreto.

2. Para el Banco de la República:

a) Validar que el contenido de la información remitida por los establecimientos de crédito al Frech - Ley 1450 de 2011, para efectos del registro de los créditos desembolsados o contratos de leasing habitacional con derecho a la cobertura y para el pago de la misma, sea consistente con el presente decreto y su reglamentación.

b) Registrar en el Frech Ley 1450 de 2011, atendiendo la fecha de recibo en el Banco de la República en orden de llegada, los créditos desembolsados o contratos de leasing habitacional con derecho a la cobertura, teniendo en cuenta el número de coberturas disponibles para los créditos y contratos de leasing establecidos por el Fondo Nacional de Vivienda - Fonvivienda y el número de créditos y contratos de leasing habitacional con cobertura registrados en el Frech - Ley 1450 de 2011, 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 o contratos de leasing habitacional registrados en el Frech Ley 1450 de 2011 que no tengan derecho a esta y registrar las terminaciones anticipadas de la misma, así como los créditos o contratos 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 a Fonvivienda el número de créditos desembolsados y los contratos de leasing habitacional con derecho a la cobertura registrados en el Frech Ley 1450 de 2011. Adicionalmente, a Fonvivienda se remitirá mensualmente una relación de los beneficiarios de cobertura.

Parágrafo 1º. 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 Fonvivienda, cuando haya lugar a ello, de acuerdo con la naturaleza y propósito de dicho mecanismo.

Parágrafo 2º. 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.

Artículo 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 o contratos de leasing habitacional de que trata el presente decreto; así como de la veracidad de la información presentada al Frech - Ley 1450 de 2011 y del cumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato marco que suscriba con el Banco de la República.

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

Los establecimientos de crédito no podrán desembolsar créditos o suscribir contratos de leasing con derecho a la cobertura, sin haber recibido de parte de los potenciales deudores de los créditos y locatarios de leasing habitacional, la manifestación escrita prevista en el artículo 3º de este decreto.

Los establecimientos de crédito verificarán, lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 3º únicamente con base en los documentos que para el efecto establezca Fonvivienda. Así mismo, verificarán lo dispuesto en el numeral 2 del citado artículo, únicamente mediante consulta a las bases de datos que disponga Fonvivienda. Con dichas verificaciones se acreditará el cumplimiento de las condiciones antes mencionadas y no habrá lugar a verificaciones adicionales por parte del Banco de la República, como administrador del Frech.

Igualmente los establecimientos de crédito, deberán informar al deudor o locatario: a) que su cobertura se encuentra sujeta a que en el momento del desembolso o al inicio del contrato de leasing 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 implementar un mecanismo que les permita verificar al momento de efectuar el desembolso del crédito o del inicio del contrato de leasing habitacional:

i) La existencia de créditos y contratos de leasing habitacional con cobertura disponible para cada uno de los segmentos de vivienda establecidos y, en esa medida, no podrán desembolsar créditos o dar inicio del contrato de leasing habitacional con derecho a la cobertura, en exceso del número de coberturas que establezca el Fondo Nacional de Vivienda - Fonvivienda, so pena de asumir el pago de la cobertura con sus propios recursos;

ii) Que la cobertura se otorgue únicamente a un crédito o contrato de leasing habitacional y que aquella se aplique a todos los deudores del crédito o locatarios del contrato de leasing habitacional, a cualquier título. Así mismo, deberán verificar que los potenciales deudores o locatarios no hayan sido beneficiarios, a cualquier título, de la cobertura establecida en el presente decreto o de aquella otorgada en desarrollo de los dispuesto en el Decreto 1143 de 2009 y las normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen, complemento o sustituyan.

Corresponderá a los establecimientos de crédito determinar al momento del inicio del contrato leasing o del desembolso del crédito si tienen derecho a la cobertura y en este evento, deberá informarlo al Banco de la República para efectos de su registro y pago de la cobertura.

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

Artículo 12º. *Vigencia.* El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

Dado en Bogotá, D. C., a 5 de junio de 2012.

Publíquese y cúmplase.

JUAN MANUEL SANTOS CALDERÓN

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

JUAN CARLOS ECHEVERRY GARZÓN.

El Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio,

GERMÁN VARGAS LLERAS.

NOTA: Publicada en el Diario Oficial No. 48452 de junio 5 de 2012

Fecha y hora de creación: 2026-02-02 08:32:05