



Decreto 701 de 2013

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 0701 DE 2013

(Abril 12)

Por el cual se reglamentan los artículos 48 de la Ley 546 de 1999 y 123 de la Ley 1450 de 2011, en lo que respecta a la política contracíclica para el ofrecimiento de una cobertura de tasa de interés para vivienda nueva.

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA,

en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas en los numerales 11 y 25 del artículo 189 de la Constitución Política, y en desarrollo de los artículos 48 de la Ley 546 de 1999 y 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 en desarrollo de la política gubernamental de prosperidad democrática, la cobertura que por este decreto se establece, responde a una política contracíclica diseñada por el Gobierno para facilitar tanto la adquisición de vivienda nueva, al mejorar la capacidad financiera de los deudores o locatarios, como el impulso del sector de la construcción, importante generador de empleo no calificado y demandante masivo de insumos de otros sectores de la economía.

Que de acuerdo con el documento elaborado por el Viceministerio Técnico del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, de fecha 19 de marzo de 2013, el Frech cuenta con recursos disponibles para ser utilizados en la cobertura que mediante este decreto se establece, la cual podrá ser focalizada según los parámetros que determine Gobierno Nacional.

Que en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1°. *Cobertura de tasa de interés para la financiación de vivienda nueva.* El Gobierno Nacional, a través del Fondo de Reserva para la Estabilización de Cartera Hipotecaria (Frech), administrado por el Banco de la República, ofrecerá coberturas de tasa de interés que faciliten la financiación de vivienda nueva, a través de créditos para la compra de vivienda y contratos de leasing habitacional, de acuerdo con la focalización, condiciones y términos establecidos en el presente decreto, y la reglamentación que para el efecto expida el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

El Banco de la República, como administrador del Frech, creará una subcuenta para el manejo de los recursos requeridos para la cobertura que por el presente decreto se establece, separada y diferenciada presupuestal y contablemente de los demás recursos del Frech, la cual se denominará Frech - Contracíclico 2013.

La cobertura consistirá en una permuta financiera calculada sobre la tasa de interés pactada en créditos o contratos de leasing habitacional, 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 - Contracíclico 2013 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 - Contracíclico 2013 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 - Contracíclico 2013 a los establecimientos de crédito se realizará por el monto neto de las obligaciones generadas mes a mes, derivadas del intercambio de flujos.

El Ministerio de Hacienda y Crédito Público, señalará al Banco de la República y a los establecimientos de crédito, entre otras cosas, los términos y condiciones pararealizar 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 señalará a los Establecimientos de Crédito los aspectos derivados de la aplicación del presente decreto.

Artículo 2°. *Graduación de la cobertura.* La cobertura prevista en el presente decreto se graduará de acuerdo con el valor de la vivienda financiada a 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 mayor a ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV) y hasta doscientos treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (235 SMMLV), se otorgará una cobertura equivalente a 2,5 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 doscientos treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (235 SMMLV) y hasta trescientos treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (335 SMMLV), se otorgará una cobertura equivalente a 2,5 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 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. 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, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público podrá optar por ampliar, restringir, modificar o suspender el número de coberturas elegibles.

Artículo 3°. *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 la siguiente condición, además de las previstas en este decreto y en la reglamentación que se expida para el efecto.

*No haber sido beneficiario a cualquier título de las coberturas establecidas en el presente decreto o de aquellas otorgadas en desarrollo de lo dispuesto en los Decretos número 1143 de 2009 y 1190 de 2012 y las normas que los 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.

El Ministerio de Hacienda y Crédito Público definirá cuando sea del caso, el alcance de las condiciones para acceder a la cobertura de que trata el presente decreto.

Los establecimientos de crédito deberán verificar y controlar lo relativo a la condición de acceso a la cobertura establecida en el presente artículo, de conformidad con lo previsto en el artículo 11 del presente decreto.

Artículo 4°. *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 o contratos de leasing habitacional que otorguen los establecimientos de crédito para financiar el acceso a una vivienda nueva.

Por vivienda nueva, se entenderá la 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, subdivisión o ampliación del inmueble.

b). Los originados en las reestructuraciones, refinanciaciones o consolidaciones.

2. Fecha de desembolso: Créditos que se desembolsen o contratos de leasing habitacional que inicien a partir del 6 de mayo de 2013 y hasta el agotamiento del número de coberturas establecidas por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

3. Unicidad: La cobertura se aplicará a un crédito individual de vivienda nueva o contrato de leasing habitacional nuevo por sujeto de crédito, a cualquier título.

4. Tasa de interés pactada: Corresponderá a la tasa de interés remuneratoria de los créditos y contratos de leasing habitacional.

Cuando se trate de créditos y contratos de leasing habitacional denominados en moneda legal, la tasa de interés pactada no podrá exceder de 9,5 puntos porcentuales efectivos anuales.

Cuando se trate de créditos y contratos de leasing habitacional denominados en UVR, la tasa de interés pactada no podrá exceder de 6,5 puntos porcentuales efectivos anuales, calculados sobre la UVR.

Artículo 5°. *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 (3) cuotas o cánones consecutivos a cargo del deudor o locatario del leasing habitacional. En este caso, la cobertura se perderá a partir del día siguiente al vencimiento de la última cuota o canon incumplido.
3. Por petición del deudor o locatario.
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 el Ministerio de Hacienda y Crédito Público 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 6°. *Recursos para la cobertura.* Los recursos del Frech que no se encuentren comprometidos para las coberturas otorgadas en el Decreto número 1143 de 2009 y sus modificaciones, de acuerdo con el documento elaborado por el Viceministerio Técnico del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, de fecha 19 de marzo de 2013, serán utilizados para el otorgamiento y pago de las coberturas previstas en este decreto y transferidos a la subcuenta denominada Frech - Contracíclico 2013.

Los recursos adicionales requeridos para el otorgamiento y pago de las coberturas previstas en este decreto, serán apropiados en el Presupuesto General de la Nación, y serán comprometidos con cargo al presupuesto del Ministerio de Hacienda y Crédito Público a favor del Frech - Contracíclico 2013, 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 7°. *Giro de los recursos.* Los recursos asignados para financiar la cobertura de que trata el presente decreto, que no hagan parte de los que se transfieran del Frech, de acuerdo con el artículo anterior, serán girados a la subcuenta denominada Frech - Contracíclico 2013 en la oportunidad que establezca el Ministerio de Hacienda y Crédito Público de conformidad con los compromisos 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 giro al Frech - Contracíclico 2013 de los recursos líquidos necesarios para el cubrimiento y pago de las coberturas de que trata el presente 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 el Ministerio de Hacienda y Crédito Público no haya realizado las apropiaciones presupuestales necesarias para el pago de estas coberturas y cuando el Ministerio no haya hecho la entrega y giro de los recursos correspondientes al Frech - Contracíclico 2013.

Los trámites de apropiación, ejecución, registro y desembolso presupuestales estarán a cargo del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Parágrafo. Los gastos en que incurra el Banco de la República en la realización de la permuta financiera se harán con cargo a los recursos del Frech.

Artículo 8°. *Restitución de los recursos de la cobertura.* Las sumas provenientes de las restituciones de recursos que deban realizar los establecimientos de crédito al Frech - Contracíclico 2013 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 la subcuenta Frech - Contracíclico 2013. El Viceministerio Técnico del Ministerio de Hacienda y Crédito Público impartirá las instrucciones para la restitución de estos recursos.

Artículo 9°. *Inversión de los recursos del Frech.* El Banco de la República invertirá los recursos del FRECH con criterios de seguridad, liquidez y rentabilidad, en los términos y condiciones que establezca el Comité de Inversiones del Frech de que trata el artículo 7° del Decreto número 2670 de 2000 y sus modificaciones.

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 - Contracíclico 2013, 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 - Contracíclico 2013, 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 - Contracíclico 2013, 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 - Contracíclico 2013, 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 2°, en el artículo 3° y los artículos 4°, 8° y 11 de este decreto.

ii) La veracidad de toda la información enviada al Frech – Contracíclico 2013, 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 – Contracíclico 2013, 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 la subcuenta Frech – Contracíclico 2013 los recursos de que trata el artículo 8° 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 – Contracíclico 2013, 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 – Contracíclico 2013, 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 Ministerio de Hacienda y Crédito Público y el número de créditos y contratos de leasing habitacional con cobertura registrados en el Frech – Contracíclico 2013, 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 Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

d). Excluir de la cobertura los créditos o contratos de leasing habitacional registrados en el Frech – Contracíclico 2013, 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 al Viceministerio Técnico del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, el número de créditos desembolsados y los contratos de leasing habitacional con derecho a la cobertura registrados en el Frech – Contracíclico 2013.

Parágrafo 1°. En los contratos marco se estipulará que los establecimientos de crédito perderán la posibilidad de realizar el intercambio de flujos de la cobertura en los eventos que defina el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, cuando haya lugar a ello, de acuerdo con la naturaleza y propósito de dicho mecanismo.

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

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 – Contracíclico 2013 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 3° de este decreto.

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 disponibilidad de coberturas 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 Ministerio de Hacienda y Crédito Público, so pena de asumir el pago de la misma 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 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 aquellas otorgadas en desarrollo de lo dispuesto en los Decretos número 1143 de 2009 y 1190 de 2012, y las normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan.

Corresponderá a los establecimientos de crédito determinar al momento del inicio del contrato de 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 y comunicar lo pertinente a los deudores de los créditos o a los locatarios del contrato según sea el caso.

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

Publíquese y cúmplase

Dado en Bogotá D.C., a 12 de abril de 2013.

JUAN MANUEL SANTOS CALDERÓN

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

Mauricio Cárdenas Santamaría.

El Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio,

Germán Vargas Lleras.

NOTA: Publicado en el Diario Oficial 48759 de abril 12 de 2013.

Fecha y hora de creación: 2026-06-22 08:30:59