DECRETO 729 DE 2017

(mayo 5)

D.O. 50.224, mayo 5 de 2017

por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015, en relación con la definición de las condiciones para el acceso al Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social – Mi Casa Ya.

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de las facultades constitucionales y legales, en especial las previstas en el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y el artículo 6° de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 51 de la Constitución Política consagró el derecho de todos los colombianos a tener una vivienda digna y estableció que el Estado es quien fija las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda;

Que el Decreto ley 555 de 2003 creó el Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda), el cual tiene dentro de sus objetivos la ejecución de las políticas del Gobierno nacional en materia de vivienda de interés social urbana, y una de sus funciones es la de asignar subsidios de vivienda de interés social, según las condiciones definidas por el Gobierno nacional;

Que el Gobierno nacional ha creado e implementado diferentes programas tendientes a promover el acceso a la vivienda, para lo cual ha tenido en consideración las condiciones

socioeconómicas particulares de los diferentes grupos poblacionales beneficiarios. Así, el Programa de Vivienda Gratuita está dirigido a la población en situación especial de vulnerabilidad de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 de la Ley 1537 de 2012, y el Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores (VIPA) se creó para el beneficio de hogares con capacidad de ahorro y con ingresos inferiores a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes (smlmv), de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo 4° del artículo 68 de la Ley 49 de 1990, adicionado por el artículo 185 de la Ley 1607 de 2012;

Que el Programa Mi Casa Ya se diseñó para promover el acceso a la vivienda de interés social por parte de hogares con ingresos entre 2 y 4 smlmv porque cuentan con capacidad de ahorro efectiva, pero su capacidad de acceso se encuentra limitada a una vivienda con valor de entre 23 y 43 millones de pesos, cifra que se encuentra por debajo del tope de una Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y que no corresponde con las características de una vivienda demandada por este segmento poblacional;

Que el Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores (VIPA) finalizará en el año 2017, de manera que se debe propender porque hogares con ingresos inferiores o iguales a 2 smlmv, que son la población objetivo del mismo, accedan a los beneficios del Programa Mi Casa Ya, pues cálculos del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT), basados en las cifras de la Encuesta de Calidad de Vida (ECV) del DANE (2015) muestran un potencial de 590 mil hogares urbanos, no propietarios de vivienda, dentro de ese rango de ingreso, que podrían alcanzar el cierre financiero para acceder a una vivienda con esos beneficios;

Que con la expedición de la Ley 546 de 1999 se dictaron normas marco en materia de vivienda que crearon un sistema normativo especializado para su financiación, orientado a garantizar sistemas adecuados de financiación de vivienda individual a largo plazo, cuyos parámetros aplican a los mecanismos de financiación contenidos en la citada ley, como el

crédito hipotecario, así como los mecanismos autorizados y regulados con posteridad en otras normas, tales como el leasing habitacional. Adicionalmente, autorizó la creación de un Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (FRECH), administrado por el Banco de la República, en los términos que establezca el Gobierno nacional, con el propósito de facilitar las condiciones para la financiación de vivienda;

Que el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011, dispuso que el Gobierno nacional, a través del Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (FRECH), podrá ofrecer nuevas coberturas de tasas de interés a los deudores de crédito de vivienda nueva y leasing habitacional que otorguen los establecimientos de crédito;

Que de acuerdo con el artículo 36 de la Ley 1537 de 2012, el subsidio familiar de vivienda se podrá asignar a los beneficiarios para que se destine a la ejecución de contratos de leasing habitacional, implicando el pago parcial de la vivienda;

Que el Consejo Superior de Política Fiscal CONFIS en su sesión del 16 de agosto de 2016, modificó el Aval Fiscal otorgado en las sesiones del 12 de marzo, 30 de junio y 22 de diciembre de 2015, para el Programa Cobertura Condicionada de Tasa de Interés para Créditos Hipotecarios (FRECH) Segunda Generación, ajustando las coberturas a otorgar en el marco del Programa Mi Casa Ya. Así mismo, ajustó las disponibilidades presupuestales, extendiendo hasta la vigencia 2019, el otorgamiento de 91.577 subsidios familiares de vivienda para el Programa Mi Casa Ya;

Que en el Documento CONPES 3869 del 12 de octubre de 2016, se plantea modificar la reglamentación aplicable al Programa Mi Casa Ya en relación con: i) extender el horizonte de tiempo de ejecución del Programa hasta el año 2019, ii) adicionar la modalidad de leasing habitacional como mecanismo alternativo de financiamiento de los hogares beneficiaros del programa, y iii) atender los segmentos de población con ingresos hasta de cuatro salarios mínimos mensuales legales vigentes;

Que los hogares que no cuentan con capacidad de ahorro registran pagos por concepto de arrendamiento en promedio más altos que los que pueden ahorrar, lo que indica que tienen capacidad de endeudamiento para tomar alguna opción de financiación para adquisición de vivienda. El leasing habitacional puede reducir el requerimiento de recursos propios para acceder a una vivienda, pues una de sus características es que permite ofrecer apalancamientos hasta del 100% del valor del activo financiado, en razón a que la propiedad del activo queda en la entidad financiera que ofrece el leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar de que trata el artículo 2.28.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010;

DECRETA

Artículo 1º. El literal d) del artículo 2.1.1.4.1.1.3 del Decreto 1077 de 2015, quedará así:

"d) Desembolsar, de acuerdo con lo indicado por el órgano de decisión competente del patrimonio autónomo, los recursos de los subsidios familiares de vivienda, en beneficio de los hogares que hayan cumplido los requisitos establecidos en la presente sección. Los recursos se podrán desembolsar a los vendedores de las viviendas, previa autorización del hogar beneficiario del subsidio".

Artículo 2º. El parágrafo del artículo 2.1.1.4.1.1.4 del Decreto 1077 de 2015, quedará así:

"Parágrafo. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio podrá reglamentar las condiciones en las cuales, los vendedores de las viviendas cuyos adquirentes sean potenciales beneficiarios del Programa y los establecimientos de crédito, deben proceder a su divulgación".

Artículo 3°. La Subsección 2 de la Sección 1 del Capítulo 4 del Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, quedará así:

“SUBSECCIÓN 2

BENEFICIOS PARA LOS HOGARES OBJETO DEL PROGRAMA

Artículo 2.1.1.4.1.2.1. Valor del subsidio familiar de vivienda. El monto de los subsidios familiares de vivienda destinados a la adquisición o a la suscripción de contratos de leasing habitacional de vivienda de interés social urbana nueva, que Fonvivienda asigne a los hogares que cumplan las condiciones señaladas en la presente sección, dependerá de los ingresos del hogar objeto del subsidio, de acuerdo con los siguientes parámetros:

a) A los hogares de hasta dos salarios mínimos legales mensuales vigentes (2 smlmv), podrá asignárseles un subsidio hasta por el monto equivalente a treinta salarios mínimos legales mensuales vigentes (30 smlmv), al momento de la solicitud de la asignación;

b) A los hogares con ingresos superiores a dos salarios mínimos legales mensuales vigentes (2 smlmv) y hasta cuatro salarios mínimos legales mensuales vigentes (4 smlmv), podrá asignárseles un subsidio hasta por el monto equivalente a veinte salarios mínimos legales mensuales vigentes (20 smlmv), al momento de la solicitud de la asignación.

Parágrafo 1º. Para todos los efectos, cuando en la presente sección se hace referencia a los ingresos del hogar, se entenderá que son los ingresos totales que aquel devenga mensualmente.

Parágrafo 2º. En los actos de asignación del subsidio familiar de vivienda a que se refiere el presente artículo, se indicará expresamente que las condiciones para su aplicación y los demás beneficios a que tendría derecho el hogar, en el marco del Programa, se sujetarán a lo establecido en la presente sección.

Parágrafo 3º. Los subsidios familiares de vivienda cuya asignación haya sido solicitada por los establecimientos de crédito, a través del sistema establecido para el efecto, serán

asignados de acuerdo con el valor señalado en la norma vigente al momento de la solicitud, sin que haya lugar a la realización de ajustes o incrementos posteriores por parte de Fonvivienda.

Parágrafo 4º. Fonvivienda definirá el número de subsidios familiares de vivienda a asignar en cada uno de los segmentos de población a que se refieren los literales a) y b) del presente artículo. En todo caso, Fonvivienda mediante acto administrativo que será publicado, podrá optar por modificar el número de subsidios familiares de vivienda para uno o los dos segmentos, sin afectar los que se encuentren efectivamente asignados y vigentes, al momento de la expedición del acto de modificación.

Parágrafo 5º. El valor total del subsidio familiar de vivienda asignado en contratos de leasing habitacional destinado a vivienda familiar deberá aplicarse al pago del canon inicial, sin perjuicio, de los recursos propios que aporte el hogar como canon inicial.

Parágrafo transitorio. Los hogares que suscriban contratos de leasing habitacional en las condiciones a que se refiere la presente sección, solo recibirán los beneficios del Programa Mi Casa Ya cuando los referidos contratos inicien con posterioridad al 1º de junio de 2017, sin perjuicio del cumplimiento de las demás condiciones a que se refiere la presente sección.

Artículo 2.1.1.4.1.2.2. Vigencia del subsidio familiar de vivienda. La vigencia de los subsidios familiares de vivienda de que trata la presente sección, será de doce (12) meses contados a partir del primer día del mes siguiente a la fecha de su asignación.

En todo caso, la vigencia del subsidio familiar de vivienda no podrá ser mayor a la vigencia del Programa Mi Casa Ya, es decir, el 31 de diciembre de 2019.

Artículo 2.1.1.4.1.2.3. Cobertura de tasa de interés. Los hogares que resulten beneficiarios del subsidio familiar de vivienda al que hace referencia el artículo 2.1.1.4.1.2.1 de este

decreto, podrán acceder a la cobertura de tasa de interés prevista en el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011, a través de créditos otorgados por los establecimientos de crédito para compra de vivienda, o contratos de leasing habitacional destinados a la adquisición de vivienda familiar, en las condiciones y términos que establezca el Gobierno nacional.

La cobertura a que se refiere el presente artículo, estará sujeta a que el crédito para la adquisición o la operación de leasing habitacional se aplique en una vivienda de interés social urbana nueva que reúna las condiciones previstas en la subsección 4 de esta sección.

En todo caso, para que los potenciales deudores de crédito o los locatarios pertenecientes a los hogares beneficiarios del subsidio familiar de vivienda previsto en esta sección, puedan acceder a la cobertura de tasa de interés, es necesario que el establecimiento de crédito cumpla con lo dispuesto en las normas vigentes, para que sus deudores o locatarios obtengan este beneficio".

Artículo 4°. La Subsección 3 de la Sección 1 del Capítulo 4 del Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, quedará así:

"SUBSECCIÓN 3

CONDICIONES DE LOS BENEFICIARIOS DEL PROGRAMA

Artículo 2.1.1.4.1.3.1. Beneficiarios. Podrán ser beneficiarios del Programa a que se refiere la presente sección los hogares que cumplan las siguientes condiciones:

a) Tener ingresos totales mensuales hasta por el equivalente a cuatro salarios mínimos mensuales legales vigentes (4 smlmv).

b) No ser propietarios de una vivienda en el territorio nacional.

c) No haber sido beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda otorgado por una Caja de Compensación Familiar.

d) No haber sido beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda otorgado por el Gobierno nacional, que haya sido efectivamente aplicado, salvo quienes hayan perdido la vivienda por imposibilidad de pago, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 546 de 1999 o cuando la vivienda en la cual se haya aplicado el subsidio haya resultado totalmente destruida o quedado inhabitable como consecuencia de desastres naturales, calamidades públicas, emergencias, o atentados terroristas, o que haya sido abandonada o despojada en el marco del conflicto armado interno;

e) No haber sido beneficiarios, a cualquier título, de las coberturas de tasa de interés, establecidas en el Decreto 1068 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, y en el presente decreto, y las normas que los reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan;

f) Contar con un crédito aprobado para la adquisición de la solución de vivienda, lo cual se acreditará con una carta de aprobación de crédito que deberá consistir en una evaluación crediticia favorable emitida por un establecimiento de crédito, o contar con una carta de aprobación de un leasing habitacional, emitida por un establecimiento de crédito.

Parágrafo. Los hogares beneficiarios del Programa a que se refiere la presente sección, serán aquellos conformados por una o más personas que integren el mismo grupo familiar, incluidos los cónyuges y las uniones maritales de hecho, las parejas del mismo sexo y/o el grupo de personas unidas por vínculos de parentesco hasta el segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y único civil.

Artículo 2.1.1.4.1.3.2. Acceso al programa con subsidio vigente y sin aplicar. Los

beneficiarios del Programa reglamentado en la presente sección tendrán derecho a un solo subsidio a otorgarse en el marco del mismo, así se les haya asignado con anterioridad un subsidio familiar de vivienda por parte de Fonvivienda y este se encuentre pendiente de aplicación.

Quien haya sido beneficiario de un subsidio familiar de vivienda para la adquisición de vivienda urbana que se encuentre vigente y sin aplicar, asignado por Fonvivienda antes de la entrada en vigencia de la presente sección, podrá resultar beneficiario del subsidio familiar de vivienda a que se refiere el artículo 2.1.1.4.1.2.1 del presente decreto, previa renuncia al subsidio asignado que se encuentre sin aplicar.

Artículo 2.1.1.4.1.3.3. Verificación de información. Fonvivienda determinará el sistema mediante el cual se realizará la verificación de las bases de datos a que haya lugar, para establecer si un hogar cumple con las condiciones señaladas en los literales a), b), c), d) y e) del artículo 2.1.1.4.1.3.1 del presente decreto. En todo caso, la verificación solamente se realizará en la medida en que la solicite un establecimiento de crédito.

Fonvivienda definirá los términos y condiciones en que los establecimientos de crédito deben adelantar la verificación. En todo caso, dichas entidades deberán reportar y consultar el número de cédula de todos los miembros mayores de edad del hogar interesado en ser beneficiario del Programa.

La entidad que adelante la verificación, en los términos a los cuales se refiere el presente artículo, deberá previamente solicitar a los miembros mayores de edad del hogar que suscriban una autorización para ser consultados en las bases de datos a que haya lugar. Dicha entidad solamente realizará la verificación en el evento en que el hogar manifieste, bajo la gravedad de juramento, que tiene ingresos mensuales inferiores o iguales a cuatro salarios mínimos legales mensuales vigentes (4 smlmv), y que tiene interés en adquirir una vivienda que cumpla las condiciones definidas en el subsección 4 de esta sección, o en

suscribir un contrato de leasing habitacional sobre una vivienda que cumpla las mismas condiciones.

Cuando, en cualquier momento del proceso de legalización de un crédito hipotecario o de suscripción de un contrato de leasing habitacional, el establecimiento de crédito advierta que el hogar cuenta o manifiesta contar con ingresos dentro del rango señalado y pretende adquirir una vivienda que cumpla las condiciones establecidas, deberá informarle la opción de acceder al Programa Mi Casa Ya e indicarle expresamente el procedimiento a seguir para verificar que cumple los requisitos para obtener los beneficios en el marco del mismo y para, eventualmente, solicitar la asignación del subsidio familiar de vivienda.

Fonvivienda entenderá, para todos los efectos, que la entidad que realice la verificación de acuerdo con lo establecido en el presente artículo, cuenta con la autorización suscrita por los miembros mayores de edad del hogar y con la constancia de las manifestaciones previamente señaladas.

La verificación de que el hogar cumple las condiciones para ser beneficiario del Programa a que se refiere esta sección la realizará el establecimiento de crédito, a través de la consulta en el sistema de información que indique Fonvivienda, sistema que indicará a la entidad que realice la consulta, el resultado de la verificación. En el evento en que el hogar no cumpla las condiciones, el sistema indicará las razones por las cuales el hogar no es potencial beneficiario del Programa.

Parágrafo. El cumplimiento de las condiciones para ser beneficiario del Programa, de conformidad con este artículo, no genera para Fonvivienda la obligación de asignar el subsidio a que se refiere el mismo, lo cual solo se hará de conformidad con lo establecido en la subsección 5 de esta sección.

Artículo 2.1.1.4.1.3.4. Responsabilidad para Fonvivienda. Fonvivienda no será responsable de verificar el cierre financiero del hogar para la adquisición de la vivienda, ni el

cumplimiento de los requisitos por parte del hogar para la suscripción de un contrato de leasing habitacional, ni las condiciones necesarias para la obtención de cartas de aprobación de crédito o de aprobación de operaciones de leasing habitacional. Tampoco será parte de los negocios jurídicos que realice el hogar beneficiario del Programa con el vendedor de la vivienda ni con la entidad que otorgue el crédito o leasing habitacional necesario para la adquisición de la misma".

Artículo 5°. La Subsección 4 de la Sección 1 del Capítulo 4 del Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, quedará así:

"SUBSECCIÓN 4

CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS EN DESARROLLO DEL PROGRAMA

Artículo 2.1.1.4.1.4.1. Definición de los departamentos, municipios y/o regiones en que se ejecuta el programa. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) definirá cuáles son los departamentos, municipios y/o regiones en los cuales se ejecutarán las viviendas cuyos adquirentes o locatarios recibirán los beneficios del Programa a que se refiere esta sección.

El MVCT revisará los resultados de la implementación del Programa y podrá modificar la definición de los departamentos, municipios y/o regiones a que se refiere este artículo, justificando lo pertinente.

El acto mediante el cual se definan los departamentos, municipios y/o regiones a que se refiere el presente artículo, deberá publicarse en la página web del MVCT y/o en cualquier otro medio que este indique, para dar publicidad al documento.

Solo recibirán los beneficios del Programa quienes, además de cumplir con los requisitos

establecidos en esta sección, adquieran, o suscriban un contrato de leasing habitacional sobre, una vivienda de interés social urbana nueva en los departamentos, municipios y/o regiones definidos de conformidad con lo establecido en el presente artículo.

Parágrafo. En el evento en que el MVCT modifique la relación de los departamentos, municipios y/o regiones definidos inicialmente mediante acto administrativo, esta decisión no afectará las condiciones de los hogares que hayan cumplido los requisitos de acceso al Programa a que se refiere esta sección, y respecto de los cuales, el correspondiente establecimiento de crédito, haya solicitado que se proceda a la asignación del subsidio.

Artículo 2.1.1.4.1.4.2. Valor de la vivienda. El valor de la vivienda de interés social urbana nueva en la que se aplicarán los subsidios a los que hace referencia la presente sección no podrá ser superior a ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlmv).

El valor de la vivienda deberá incluir el valor de los bienes muebles e inmuebles que presten usos y servicios complementarios o conexos a los mismos tales como parqueaderos, depósitos, buhardillas, terrazas, antejardines o patios, así como el correspondiente a contratos de mejoras o acabados suscritos con el oferente o con terceros. Todos los valores contenidos en los contratos adicionales que se suscriban por parte del vendedor y los beneficiarios, formarán parte del valor final de la vivienda.

Para todos los efectos, el valor de la vivienda será el establecido en el avalúo comercial vigente con el que cuente el establecimiento de crédito al momento en que solicite la asignación del subsidio familiar de vivienda, a través del sistema establecido para este propósito de acuerdo con el artículo 2.1.1.4.1.3.3 del presente decreto, calculado con el valor del salario mínimo legal mensual vigente (smlmv) del año en que se realice la referida solicitud.

Por vivienda nueva urbana se entenderá aquella que se encuentre en proyecto, en etapa de

preventa, en construcción, y la que estando terminada no haya sido habitada.

Artículo 2.1.1.4.1.4.3. Investigación y sanción a vendedores. Los vendedores de las viviendas cuyos adquirentes reciban los beneficios del Programa, estarán sujetos a las investigaciones y sanciones a que se refiere el artículo 22 de la Ley 1537 de 2012, y las normas que la modifiquen, adicionen, sustituyan o reglamenten".

Artículo 6º. La Subsección 5 de la Sección 1 del Capítulo 4 del Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, quedará así:

"SUBSECCIÓN 5

PROCEDIMIENTO PARA LA ASIGNACIÓN Y LEGALIZACIÓN DEL SUBSIDIO OTORGADO EN EL MARCO DEL PROGRAMA

Artículo 2.1.1.4.1.5.1. Solicitud de asignación del subsidio familiar de vivienda. Los establecimientos de crédito podrán solicitar que Fonvivienda proceda a la asignación del subsidio familiar de vivienda señalado en el artículo 2 .1.1.4.1.2.1 de este decreto cuando el hogar que acredite las condiciones señaladas en el artículo 2 .1.1.4.1.3.1 ibídem, cuente con una aprobación de crédito vigente para la adquisición de una vivienda que cumpla los requisitos indicados en la Subsección 4 de esta sección, o con una aprobación de un leasing habitacional vigente para una vivienda en las mismas condiciones . Esta solicitud deberá ser anterior al inicio del proceso de escrituración, o a la suscripción del contrato de leasing habitacional, según corresponda.

La entidad que haya aprobado el crédito o la operación de leasing habitacional, previa solicitud de asignación del subsidio, verificará lo siguiente:

a) Que el hogar cumple las condiciones, definidas por la respectiva entidad, para que se

autorice el desembolso del crédito aprobado o para la suscripción del contrato de leasing habitacional, según sea el caso;

b) Que el crédito se destinará a la adquisición de una vivienda que cumpla las condiciones establecidas en la Subsección 4 de esta sección o que se suscribirá un contrato de leasing habitacional sobre una vivienda que cumpla las mismas condiciones;

c) El rango de ingresos del hogar, de acuerdo con lo indicado en el artículo 2.1.1.4.1.2.1 del presente decreto. En el evento en que la entidad establezca que el hogar tiene un rango de ingresos superior a cuatro salarios mínimos legales mensuales vigentes (4 smlmv), se abstendrá de solicitar la asignación del subsidio;

d) Si el rango de ingresos del hogar, señalado por éste en la declaración juramentada, presenta diferencias con la verificación realizada por la entidad que aprobó el crédito o la operación de leasing habitacional, a los ingresos de los potenciales deudores del crédito o locatarios, de manera que no sea posible determinar el monto del subsidio familiar de vivienda, la entidad señalada solicitará proceder a la asignación del subsidio por el valor establecido en el literal b) del artículo 2.1.1.4.1.2.1 de este decreto;

e) Que todas las personas que se hayan declarado como miembros mayores de edad del hogar hayan suscrito el formato que defina Fonvivienda, el cual deberá contener la declaración juramentada de los mismos, que se entenderá surtida con la firma, en la que manifiesten que cumplen en forma conjunta con las condiciones para ser beneficiarios del Programa a que se refiere la presente sección, que no están incursos en inhabilidades para solicitarlo y que los datos suministrados son ciertos, así como la autorización para verificar la información suministrada y la aceptación para ser excluido de manera automática del proceso de asignación, o para revocar el subsidio asignado, en caso de verificarse que la información aportada no corresponde a la verdad.

Artículo 2.1.1.4.1.5.2. Asignación del subsidio familiar de vivienda. Una vez se reciba la

solicitud para proceder a la asignación, por parte del establecimiento de crédito, siempre y cuando se haya realizado la verificación a que se refiere el artículo 2.1.1.4.1.3.3 de este decreto y se haya determinado que el hogar cumple las condiciones para ser beneficiario del subsidio, no se requerirán trámites adicionales y Fonvivienda procederá a la expedición del acto administrativo de asignación, de acuerdo con lo indicado en esta norma.

Fonvivienda, a través del sistema que este indique, comunicará al establecimiento de crédito la fecha de expedición del acto de asignación de los subsidios.

El desembolso del subsidio familiar de vivienda al vendedor de la misma, estará condicionado a que la entidad otorgante del crédito realice el desembolso del mismo o a que dé inicio al contrato de leasing habitacional, lo cual deberá comunicar a Fonvivienda y/o a quien esta indique.

Artículo 2.1.1.4.1.5.3. Revisión de la consistencia y/o veracidad de la información. Fonvivienda o quien ésta indique, tendrá la facultad de revisar en cualquier momento la consistencia y/o veracidad de la información suministrada. Si se determina que existe imprecisión o falta de veracidad en los datos entregados o en las condiciones o requisitos del hogar, se solicitará al hogar que emita las aclaraciones del caso. Si dentro del plazo establecido por Fonvivienda no se subsanan las imprecisiones o se aclaran las presuntas irregularidades que se presenten, se rechazarán los hogares respecto de los cuales se hayan advertido las inconsistencias.

En cualquiera de los casos señalados en este artículo, ninguno de los miembros mayores de edad del hogar respecto del cual se adviertan las inconsistencias, podrá solicitar de nuevo un subsidio familiar de vivienda durante un término de diez (10) años, de conformidad con lo estipulado en el artículo 30 de la Ley 3ª de 1991.

Cuando se presenten los eventos señalados en el parágrafo 2º del artículo 8º de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, Fonvivienda dará traslado de

las actuaciones realizadas a la Fiscalía General de la Nación, para que se inicien las investigaciones a que haya lugar.

Parágrafo. Los hogares deberán mantener las condiciones y requisitos para acceder al Programa a que se refiere esta sección, desde la entrega de la información al establecimiento de crédito, hasta el momento de la firma de la Escritura Pública de adquisición de la vivienda o hasta el momento de la iniciación del contrato de leasing habitacional. En consecuencia, será responsabilidad de los hogares informar al establecimiento de crédito o a Fonvivienda cualquier hecho que modifique de alguna manera las condiciones que le permiten ser beneficiario del Programa al que se refiere la presente sección. En todo caso, todos los miembros del hogar indicados por el establecimiento de crédito serán beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, para todos los efectos.

Artículo 2.1.1.4.1.5.4. Solicitud de investigación. Cuando se compruebe que se recibió el beneficio del subsidio familiar de vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, se solicitará a la autoridad competente el inicio de una investigación por el delito de Fraude en Subvenciones señalado en el artículo 403 A de la Ley 599 de 2000, adicionado por el artículo 26 de la Ley 1474 de 2011, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 8º de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012.

Los beneficiarios que por sentencia ejecutoriada hubiesen sido condenados por haber presentado documentos o información falsos con el objeto de acceder a un subsidio familiar de vivienda, quedarán inhabilitados por el término de diez (10) años para volver a solicitarlo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 3ª de 1991.

Artículo 2.1.1.4.1.5.5. Legalización del subsidio familiar de vivienda. El subsidio familiar de vivienda aplicado en el marco del Programa, para la adquisición de viviendas mediante la obtención de créditos hipotecarios o contratos de leasing habitacional, a que se refiere la

presente sección, se entenderá legalizado, para Fonvivienda, con los siguientes documentos:

1. El documento que acredita la asignación del subsidio familiar de vivienda.

2. El certificado de tradición y libertad o verificación en las bases de datos de la Superintendencia de Notariado y Registro, en los cuales conste la inscripción del título de adquisición de la vivienda a favor del beneficiario del subsidio familiar de vivienda, o del establecimiento de crédito con el cual se suscriba el contrato de leasing habitacional.

3. El contrato de leasing habitacional, en los casos en que el subsidio familiar de vivienda se aplique para operaciones de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar".

Artículo 7°. El artículo 2.1.1.4.1.6.1 del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, quedará así:

"Artículo 2.1.1.4.1.6.1. Causales de restitución del subsidio familiar de vivienda. El subsidio familiar de vivienda de que trata la presente sección será objeto de restitución por cualquiera de las causales previstas en las normas vigentes y especialmente las siguientes:

1. Cuando los beneficiarios del Programa transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor, en los términos a que se refiere el artículo 8° de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012.

2. Por imprecisión o falta de veracidad en los datos entregados o en las condiciones o requisitos del hogar para la asignación del subsidio familiar de vivienda, sin perjuicio, de que la relación contractual entre las partes se mantengan en el crédito hipotecario o el contrato

de leasing habitacional.

3. Por un incumplimiento del contrato de leasing habitacional que dé lugar a su terminación.

4. Por cesión de la opción de compra o del contrato de leasing habitacional destinado a vivienda familiar por parte del beneficiario del subsidio familiar de vivienda.

Cuando haya lugar a la restitución del subsidio familiar de vivienda otorgado deberá restituirse indexado con el Índice de Precios al Consumidor (IPC), desde la fecha en que se realizó el desembolso del mismo hasta la fecha en que efectivamente se realice el pago del valor a restituir, en la cuenta que indique Fonvivienda.

Parágrafo 1º. La disposición contenida en el numeral 1 del presente artículo no impide la posibilidad para el beneficiario del subsidio, de constituir de acuerdo con las normas vigentes, una hipoteca a favor de la entidad otorgante del crédito requerido para lograr el cierre financiero de la vivienda.

Parágrafo 2º. Si la restitución del subsidio se fundamenta en los numerales 1 y 2 del presente artículo, se solicitará al hogar que emita las aclaraciones del caso debidamente soportadas. Si dentro del plazo establecido por Fonvivienda no se efectúan las aclaraciones del caso o persisten las causales para la restitución del subsidio, este procederá a revocar la asignación del subsidio y a ordenar la restitución del mismo. Caso en el cual se iniciarán las acciones judiciales o extrajudiciales tendientes a la recuperación efectiva de dichos recursos.

Cuando haya lugar a la restitución del subsidio en contratos de leasing habitacional con fundamento en la causal del numeral 3 del presente artículo, el establecimiento de crédito descontará el valor del subsidio a restituir de los dineros objeto de la devolución al locatario beneficiario del subsidio familiar de vivienda.

Cuando se presente la causal de restitución prevista en el numeral 4 del presente artículo, el establecimiento de crédito autorizará la cesión de la opción de adquisición o del contrato de leasing habitacional, siempre y cuando, cuente previamente con la aprobación de Fonvivienda. En todo caso, Fonvivienda aprobará la cesión de la opción de adquisición o del contrato de leasing habitacional, únicamente cuando el locatario beneficiario del subsidio lo restituya, de conformidad con lo dispuesto por inciso 2º del presente artículo".

Artículo 8°. La Sección 2 del Capítulo 4 del Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, quedará así:

"SECCION 2

COBERTURA DE TASA DE INTERÉS PARA LOS POTENCIALES DEUDORES DE CRÉDITO O LOCATARIOS DE LEASING HABITACIONAL DESTINADO A VIVIENDA FAMILIAR PERTENECIENTES A LOS HOGARES QUE RESULTEN BENEFICIARIOS DEL PROGRAMA DE PROMOCION DE ACCESO A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – MI CASA YA

Artículo 2.1.1.4.2.1. Cobertura de tasa de interés para la financiación de vivienda de interés social urbana nueva. El Gobierno nacional, a través del Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (FRECH), administrado por el Banco de la República, ofrecerá coberturas de tasa de interés que faciliten la financiación de vivienda de interés social urbana nueva, a los potenciales deudores de crédito o locatarios de leasing habitacional destinado a vivienda familiar pertenecientes a los hogares que resulten beneficiarios del subsidio familiar de vivienda del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social – "Mi Casa Ya" a que hace referencia la sección 2.1.1.4.1 del presente decreto, a través de créditos para la compra de vivienda otorgados por establecimientos de crédito y contratos de leasing habitacional destinados a la adquisición de vivienda familiar celebrados por establecimientos de crédito, de acuerdo con las

condiciones y términos establecidos en la presente sección, y sus modificaciones.

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

La cobertura consistirá en una permuta financiera calculada sobre la tasa de interés pactada en créditos nuevos o contratos de leasing habitacional nuevos, otorgados o celebrados respectivamente, por los establecimientos de crédito a deudores o locatarios que cumplan las condiciones que se establecen en la presente sección y en la normativa aplicable. La cobertura sólo será aplicable durante los primeros siete (7) años de vigencia contados a partir de la fecha de desembolso del crédito o 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 – Mi Casa Ya, 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 – Mi Casa Ya, 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 – Mi Casa Ya a los establecimientos de crédito se realizará por el monto neto de las obligaciones generadas mes a mes, derivadas del intercambio de flujos.

Fonvivienda, señalará al Banco de la República y a los establecimientos de crédito, entre otras cosas, los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la

cobertura y precisará el alcance y contenido de los contratos marco de cobertura a que se refiere el artículo 2.1.1.4.2.10 del presente decreto.

Artículo 2.1.1.4.2.2. Graduación de la Cobertura. La cobertura prevista en la presente sección se graduará de acuerdo con el valor de la vivienda financiada por los deudores del crédito o locatarios del leasing habitacional beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda en el Programa "Mi Casa Ya", que la solicite según los siguientes segmentos.

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

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

En el evento que por cualquier circunstancia el establecimiento de crédito cobre al(los) deudor(es) del crédito o locatario(s) 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 o a la efectivamente cobrada al(los) deudor(es) del crédito o locatario(s) del contrato de leasing habitacional, según sea el caso.

Fonvivienda definirá el número de coberturas disponibles para los créditos o contratos de leasing habitacional en cada uno de los segmentos de vivienda señalados, que serán objeto del beneficio aquí previsto. En todo caso, Fonvivienda podrá optar por modificar el número de coberturas.

Parágrafo. Para los créditos desembolsados y contratos de leasing habitacional iniciados a partir del primero (1º) de junio de 2017, el salario mínimo legal mensual vigente (smlmv) que se utilizará para la graduación de la cobertura, corresponderá al salario mínimo legal mensual vigente (smlmv) de la fecha de solicitud de asignación del subsidio familiar de vivienda.

Los establecimientos de crédito serán los únicos responsables de verificar las condiciones señaladas en este parágrafo e informarán al Banco de la República, como administrador del FRECH, la fecha de solicitud de asignación del subsidio familiar de vivienda.

Artículo 2.1.1.4.2.3. Condiciones para el acceso a la cobertura. Para acceder a la cobertura, el(los) potencial(es) deudor(es) del crédito o locatarios del contrato de leasing habitacional, deberán cumplir las condiciones previstas en esta sección, y especialmente las siguientes:

1. Ser beneficiario(s) de un subsidio familiar de vivienda en el marco del Programa “Mi Casa Ya” de que trata la sección 2.1.1.4.1 del presente decreto y las demás normas que lo modifiquen adicionen o sustituyan.

2. No haber sido beneficiarios, a cualquier título, de las coberturas de tasa de interés, establecidas en el Decreto 1068 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda

y Crédito Público, y en el presente decreto, y las normas que los reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan.

Para acceder a la cobertura de que trata la presente sección, los potenciales beneficiarios deberán manifestar por escrito al establecimiento de crédito, antes del desembolso del crédito o de la suscripción del contrato de leasing habitacional su intención de recibirla, señalando expresamente que conocen y aceptan los términos y condiciones para el acceso, vigencia y terminación anticipada de la cobertura, en particular que el beneficio de la cobertura estará sujeto a la disponibilidad de coberturas del Programa "Mi Casa Ya" al momento del desembolso del crédito o inicio del contrato de leasing habitacional.

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

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

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

Artículo 2.1.1.4.2.4. Créditos 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 se relacionan a continuación y las demás que se prevean en la presente sección y sus modificaciones:

1. Financiación objeto de la cobertura: Los créditos o contratos de leasing habitacional que celebren los establecimientos de crédito para financiar el acceso a una vivienda de interés

social urbana nueva, en el marco del Programa "Mi Casa Ya" de que trata la sección 2.1.1.4.1 del presente decreto y sus modificaciones, y que cumplan con las condiciones establecidas en esta sección.

En el marco del Programa "Mi Casa Ya", por vivienda de interés prioritario (VIP) urbana nueva se entenderá aquella cuyo valor sea inferior o igual a setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlmv) y por vivienda de interés social (VIS) urbana nueva aquella cuyo valor sea superior a setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlmv) e inferior o igual a ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlmv). Dichas viviendas se entenderán como nuevas cuando se encuentren en proyecto, en etapa de preventa, en construcción, y las que estando terminadas no hayan sido habitadas.

2. Fecha de desembolso de los créditos o de inicio de los contratos de leasing habitacional: La cobertura se aplicará a los créditos o contratos de leasing habitacional, así: i) Créditos que se desembolsen o contratos de leasing habitacional que se inicien a partir del primero (1º) de junio de 2017, para viviendas cuyo valor sea de hasta setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlmv) y; ii) Créditos que se desembolsen o contratos de leasing habitacional que se inicien a partir del primero (1º) de junio de 2017, para viviendas cuyo valor sea mayor a setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlmv) y hasta ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlmv).

En ningún caso los créditos que se desembolsen o los contratos de leasing habitacional que inicien podrán ir más allá del 31 de diciembre de 2019 o hasta el agotamiento del número de coberturas que determine Fonvivienda, sin exceder en este último caso las fechas anteriormente previstas, en el marco del Programa "Mi Casa Ya" de que trata la sección 2.1.1.4.1 del presente decreto, y las normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan.

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

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

1. Por pago anticipado del crédito o por hacer uso de la opción de adquisición, tratándose de contratos de leasing habitacional.

2. Por mora en el pago de tres (3) cuotas o cánones consecutivos a cargo del(los) deudor(es) o locatario(s) de 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(los) deudor(es) o locatario(s).

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 del crédito o contrato.

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

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

Artículo 2.1.1.4.2.6. Recursos para la cobertura. Los recursos requeridos para el otorgamiento y pago de las coberturas previstas en esta sección, así como los gastos de

gestión en que incurra el Banco de la República en la realización de la permuta financiera, serán apropiados en el Presupuesto General de la Nación a través de Fonvivienda o quien haga sus veces, y serán comprometidos con cargo a su presupuesto de inversión a favor del FRECH – Mi Casa Ya, dando cumplimiento a las disposiciones en materia presupuestal.

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

Parágrafo. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio realizará un seguimiento a la ejecución del Programa, y adelantará los trámites a que haya lugar ante el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, con el fin de gestionar la disponibilidad de recursos para la continuidad del Programa y otorgar los beneficios del mismo.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 2.1.1.4.2.9. Convenio Interadministrativo. Mediante convenio interadministrativo o modificación al existente, Fonvivienda y el Banco de la República, como administrador del FRECH, determinarán las condiciones en que debe realizarse la permuta financiera de tasa de interés pactada sobre los créditos o contratos de leasing habitacional destinados a la adquisición de vivienda familiar a que se refiere la presente sección.

Artículo 2.1.1.4.2.10. Contratos marco de permuta financiera de tasa de interés. Los establecimientos de crédito interesados en acceder a la cobertura que ofrece el Gobierno

nacional a través del FRECH – Mi Casa Ya, deberán celebrar con el Banco de la República, como administrador del FRECH, un contrato marco de permuta financiera de tasa de interés para realizar el intercambio de flujos derivado de la cobertura prevista en esta sección.

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

1. Para los establecimientos de crédito:

a) Informar al FRECH – Mi Casa Ya, para su registro, los créditos y contratos de leasing habitacional elegibles con derecho a la cobertura, de acuerdo con lo dispuesto en esta sección;

b) Presentar al FRECH – Mi Casa Ya, la cuenta de cobro correspondiente a los créditos desembolsados o contratos de leasing habitacional iniciados con derecho a la cobertura, registrados en el FRECH – Mi Casa Ya, por el valor neto del intercambio de flujos derivado de la permuta financiera, de acuerdo con lo dispuesto en esta sección;

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

i) Que los créditos 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 esta sección;

ii) La veracidad de toda la información enviada al FRECH – Mi Casa Ya, en concordancia con los requisitos y condiciones para el acceso, vigencia, terminación anticipada de la cobertura de tasa de interés y aquella relacionada con el intercambio de flujos, establecidos en esta sección y en la normativa aplicable;

iii) Los créditos o contratos de leasing habitacional registrados en el FRECH – Mi Casa Ya que no tengan el derecho a la cobertura y las terminaciones anticipadas de la misma, de acuerdo con lo dispuesto en esta sección;

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

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

2. Para el Banco de la República:

a) Validar operativamente que el contenido de la información remitida por los establecimientos de crédito al FRECH – Mi Casa Ya, para efectos del registro de los créditos desembolsados o contratos de leasing habitacional iniciados con derecho a la cobertura y para el pago de la misma, sea consistente con la presente sección y su reglamentación;

b) Registrar en el FRECH – Mi Casa Ya, atendiendo la fecha de recibo en el Banco de la República en orden de llegada, los créditos desembolsados o contratos de leasing habitacional iniciados con derecho a la cobertura, teniendo en cuenta el número de coberturas disponibles para los créditos o contratos de leasing habitacional establecidos por Fonvivienda y el número de créditos o contratos de leasing habitacional con cobertura registrados en el FRECH – Mi Casa Ya, de acuerdo con lo informado por los establecimientos de crédito;

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

d) Excluir de la cobertura los créditos o contratos de leasing habitacional registrados en el FRECH – Mi Casa Ya, que no tengan derecho a esta y registrar las terminaciones anticipadas de la misma, así como créditos o contratos de leasing habitacional 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 contratos de leasing habitacional con derecho a la cobertura registrados en el FRECH – Mi Casa Ya. Adicionalmente a Fonvivienda se remitirá mensualmente una relación de los beneficiarios de la cobertura.

Parágrafo 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, o modificación, cuando sea el caso, de los contratos marco aquí establecidos, entre los establecimientos de crédito y el Banco de la República.

Parágrafo 3º. El Banco de la República, como administrador del FRECH, no verifica las condiciones y requisitos para el otorgamiento de las coberturas de tasas de interés establecidos en la presente sección y en las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan; ni le corresponde determinar si los créditos desembolsados o contratos de leasing habitacional iniciados con los establecimientos de crédito tienen derecho a la cobertura. En ningún caso el Banco de la República pagará con sus recursos propios las coberturas de tasas de interés.

Artículo 2.1.1.4.2.11. Responsabilidad de los establecimientos de crédito. Los establecimientos de crédito serán los únicos responsables de verificar el cumplimiento de los requisitos y condiciones establecidos para el acceso, vigencia, y terminación anticipada de la cobertura de tasa de interés a los créditos o contratos de leasing habitacional de que trata la presente sección; así como de la veracidad de la información presentada al FRECH – Mi

Casa Ya y del cumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato marco que suscriban con el Banco de la República. Con la verificación del establecimiento de crédito se acreditará el cumplimiento de las condiciones y requisitos y no habrá lugar a verificaciones adicionales por parte del Banco de la República como administrador del FRECH.

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

Los establecimientos de crédito no podrán desembolsar créditos o iniciar contratos de leasing habitacional con derecho a la cobertura, sin haber recibido de parte de los potenciales deudores de los créditos o locatarios de los contratos de leasing habitacional la manifestación escrita prevista en el artículo 2.1.1.4.2.3 del presente decreto.

Igualmente, los establecimientos de crédito deberán informar al(los) deudor(es) o locatario(s): a) que su cobertura se encuentra sujeta a que en el momento del desembolso del crédito o inicio del contrato del leasing habitacional 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 o contratos de leasing habitacional lo que corresponda a la discriminación de los valores del beneficio.

Los establecimientos de crédito deberán verificar al momento del desembolso del crédito o inicio del contrato del leasing habitacional lo siguiente:

i) La disponibilidad de coberturas. En ningún caso los establecimientos de crédito podrán desembolsar créditos o iniciar los contratos del leasing habitacional con derecho a la cobertura en exceso del número de coberturas definidas por Fonvivienda, 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 del leasing habitacional y que aquella se aplique a todos los deudores o locatarios del contrato de leasing habitacional, a cualquier título.

Corresponderá a los establecimientos de crédito informar al Banco de la República los créditos desembolsados y contratos de leasing habitacional iniciados con derecho a la cobertura para efectos del registro y pago de la cobertura y comunicar lo pertinente al(los) deudor(es) o locatario(s).

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

Artículo 9°. Régimen de transición. Los créditos desembolsados o que se desembolsen entre el 1º de septiembre de 2015 y hasta el 31 de mayo de 2017 se regirán por lo establecido en el Decreto 1581 de 2015, en lo que respecta a la cobertura de tasa de interés para los deudores de crédito pertenecientes a los hogares beneficiarios del Programa Mi Casa Ya.

Artículo 10. Vigencia. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 9º del presente decreto, y modifica los artículos 2.1.1.4.1.1.3, 2.1.1.4.1.1.4, 2.1.1.4.1.6.1., las Subsecciones 2, 3, 4 y 5 de la Sección 1 del Capítulo 4 del Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 y la Sección 2 del Capítulo 4 del Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y las demás disposiciones que le sean contrarias.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 5 de mayo de 2017.

JUAN MANUEL SANTOS CALDERÓN

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

Mauricio Cárdenas Santamaría.

La Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio,

Elsa Margarita Noguera de la Espriella.