

CAPÍTULO 3.

TRANSFERENCIA DE BIENES FISCALES PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

SECCIÓN 1.

IDENTIFICACIÓN Y OFRECIMIENTO DE INMUEBLES.

ARTÍCULO 2.1.2.3.1.1. BIENES SUSCEPTIBLES DE SER TRANSFERIDOS PARA PROYECTOS DE VIS. Las entidades públicas del orden nacional y territorial que hagan parte de cualquiera de las Ramas del Poder Público, los bancos inmobiliarios, así como los órganos autónomos e independientes, podrán transferir a título gratuito al Fondo Nacional de Vivienda FONVIVIENDA, a los patrimonios autónomos que este y/o Findeter constituyan, a los patrimonios autónomos que constituyan las entidades que determine FONVIVIENDA, o a las entidades públicas que desarrollen programas de vivienda de interés social de carácter territorial, departamental, municipal o Distrital, los bienes inmuebles fiscales urbanos de su propiedad, o la porción de ellos, que puedan ser destinados para la construcción o el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, de acuerdo a lo establecido en los Planes de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo complementen o desarrollen.

(Decreto 0872 de 2013, artículo [1](#)).



ARTÍCULO 2.1.2.3.1.2. IDENTIFICACIÓN Y DETERMINACIÓN DE LOS BIENES SUSCEPTIBLES DE SER TRANSFERIDOS PARA PROYECTOS VIS. Las entidades públicas del orden nacional que hagan parte de la Rama Ejecutiva del Poder Público, deberán realizar el inventario de los bienes inmuebles de su propiedad e identificar los que tienen la posibilidad de ser destinados para la construcción o el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, para determinar tal posibilidad, deberán obtener:

2.1 Certificado expedido por la entidad competente de que el inmueble se encuentra ubicado dentro del perímetro urbano del respectivo municipio de conformidad con el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que los desarrollen o complementen, o localizado en suelo de expansión urbana que cuente con plan parcial adoptado, o que haga parte de Macroproyectos de Interés Social Nacional adoptados.

2.2 Certificado de uso del suelo, expedido por la entidad competente, en el que conste que el predio(s) es apto para construcción de vivienda conforme con el Plan de Ordenamiento Territorial.

2.3 Certificación expedida por la autoridad competente en donde conste que el predio no se encuentra en: i) zonas de reserva de obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal; ii) áreas no aptas para la localización de vivienda; iii) zonas de alto riesgo no mitigable; iv) zonas de protección de los recursos naturales, conforme con el Plan de Ordenamiento Territorial.

PARÁGRAFO. Cada entidad pública será responsable de la realización de los estudios de títulos que le permitan determinar cuáles son los bienes inmuebles de su propiedad, para la elaboración del inventario al que hace referencia el presente artículo.

(Decreto 0872 de 2013, artículo [2o](#)).

ARTÍCULO 2.1.2.3.1.3. INFORMACIÓN REMITIDA POR PARTE DE ENTIDADES QUE TENGAN A SU CARGO LA ADMINISTRACIÓN DE PROGRAMAS DE ACTIVOS PÚBLICOS DEL ESTADO. En cumplimiento de lo establecido en el párrafo 2o del artículo 41 de la Ley 1537 de 2012, la Dirección Nacional de Estupefacientes (en Supresión) o la entidad que haga sus veces, la Central de Inversiones S.A., (CISA S.A.) y todas las demás entidades que tengan a su cargo la administración de programas de activos públicos del Estado suministrarán, cada seis meses, al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio un listado completo de los inmuebles ubicados en el perímetro urbano, susceptibles de ser vinculados de manera inmediata a la ejecución de proyectos de construcción de vivienda de interés social, para lo cual adjuntará los documentos relacionados en los numerales 2.1 a 2.3 del artículo [2.1.2.3.1.2](#) del presente capítulo.

Una vez remitido el listado al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, este entregará la información a FONVIVIENDA, para que dé cumplimiento a lo establecido en el artículo [2.1.2.3.1.4](#) de este capítulo.

(Decreto 0872 de 2013, artículo [3o](#)).

ARTÍCULO 2.1.2.3.1.4. OFRECIMIENTO DE INMUEBLES DE ENTIDADES PÚBLICAS DE LA RAMA EJECUTIVA EN EL ORDEN NACIONAL, A LAS ENTIDADES QUE DESARROLLEN PROYECTOS DE VIS. Las entidades públicas de la Rama Ejecutiva orden nacional deberán remitir la información a la que hace referencia el artículo [2.1.2.3.1.2](#) de este capítulo a FONVIVIENDA para que este determine si pueden ser transferidos a los patrimonios autónomos que haya constituido para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario. La decisión deberá ser adoptada por el ente u órgano competente para el efecto, en el patrimonio autónomo correspondiente, de acuerdo con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil.

En el caso en que FONVIVIENDA se pronuncie indicando que el inmueble no será recibido por parte de los patrimonios autónomos antes mencionados, deberá indicar a la entidad propietaria del inmueble si se han constituido patrimonios autónomos por parte de Findeter u otras entidades señaladas por el Gobierno Nacional, para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, caso en el cual el propietario del predio deberá proceder a ofrecerlo a los mencionados patrimonios autónomos.

Cuando las entidades y patrimonios autónomos antes mencionados manifiesten, estos últimos a través de los entes u órganos competentes, que no tienen interés en la adquisición del inmueble, el mismo deberá ser ofrecido al alcalde del municipio y al gobernador del departamento en el cual se encuentre ubicado, para que este se pronuncie acerca de su intención de recibirlo, en las condiciones señaladas en el presente capítulo.

PARÁGRAFO. Cuando FONVIVIENDA, o las otras entidades o patrimonios autónomos a los que hace referencia este artículo, tengan conocimiento de la existencia de un inmueble de propiedad de una entidad pública del orden nacional, que cumpla las condiciones para el desarrollo de un proyecto de VIS, podrá solicitar su transferencia a la entidad propietaria, aun cuando esta no haya realizado el respectivo inventario.

(Decreto 0872 de 2013, artículo [4](#)).

ARTÍCULO 2.1.2.3.1.5. CONDICIONES PARA EL RECIBO DE BIENES INMUEBLES POR PARTE DE LAS ENTIDADES Y PATRIMONIOS AUTÓNOMOS AUTORIZADOS POR LA LEY 1537 DE 2012. Cuando FONVIVIENDA manifieste interés en adquirir para sí, o para alguno de los patrimonios autónomos que haya constituido, los inmuebles a los que hace referencia la presente sección, la transferencia se sujetará al reglamento que expida esa entidad, o a las condiciones que se hayan definido para la adquisición y recibo de bienes inmuebles por parte de los patrimonios autónomos respectivos.

Cuando se hayan constituido patrimonios autónomos por parte de Findeter u otras entidades señaladas por el Gobierno Nacional, para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, la transferencia se sujetará al reglamento que expida la entidad que haya constituido el patrimonio autónomo, o a las condiciones que se hayan definido para la adquisición y recibo de bienes inmuebles por parte de los patrimonios autónomos respectivos.

(Decreto 0872 de 2013, artículo [5](#)).

ARTÍCULO 2.1.2.3.1.6. OFRECIMIENTO DE INMUEBLES DE OTRAS ENTIDADES PÚBLICAS, A LAS ENTIDADES QUE DESARROLLEN PROYECTOS DE VIS. Las entidades territoriales, las entidades de la Rama Legislativa y Judicial del Poder Público, los bancos inmobiliarios, así como los órganos autónomos e independientes, podrán ofrecer a FONVIVIENDA, a los patrimonios autónomos que este y/o Findeter constituyan, o a los patrimonios autónomos que constituyan las entidades que determine FONVIVIENDA, los bienes fiscales de su propiedad, o la porción de ellos, que puedan ser destinados para la construcción o el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, de acuerdo a lo establecido en los Planes de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo complementen o desarrollen.

Cuando se realice un ofrecimiento de acuerdo con lo establecido en el presente artículo, la entidad propietaria del inmueble deberá anexar al ofrecimiento, los documentos relacionados en los numerales 2.1 a 2.3 del artículo [2.1.2.3.1.2](#) del presente capítulo.

En el evento en que FONVIVIENDA, los patrimonios autónomos que este y/o Findeter constituyan, o los patrimonios autónomos que constituyan las entidades que determine FONVIVIENDA, estos últimos a través de los órganos contractuales competentes, manifiesten su interés en adquirir el inmueble, la transferencia se realizará en las condiciones señaladas en el artículo [2.1.2.3.1.5](#) del presente capítulo.

PARÁGRAFO. Cuando FONVIVIENDA, o las otras entidades o patrimonios autónomos a los que hace referencia este artículo, tengan conocimiento de la existencia de un inmueble de propiedad de entidades territoriales, entidades de la Rama Legislativa y Judicial del Poder Público, o bancos inmobiliarios, que cumpla las condiciones para el desarrollo de un proyecto de VIS, podrá solicitar su transferencia a la entidad propietaria, y si esta última manifiesta su interés en transferirlo, se surtirá el proceso señalado en el presente artículo.

(Decreto 0872 de 2013, artículo [6o](#)).

SECCIÓN 2.

SOLICITUD DE INMUEBLES A LAS ENTIDADES PÚBLICAS DEL ORDEN NACIONAL Y CONDICIONES PARA SU TRANSFERENCIA.

□

ARTÍCULO 2.1.2.3.2.1. SOLICITUD DE INMUEBLES A LA ENTIDAD PROPIETARIA, PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIS. Las entidades públicas del orden departamental, municipal o distrital podrán solicitar a la entidad pública de la Rama Ejecutiva del orden nacional, propietaria de un inmueble, que el mismo les sea transferido para el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social, caso en el cual deberán remitir con su solicitud los documentos a los cuales hace referencia los numerales 2.1 a 2.3 del artículo [2.1.2.3.1.2](#) del presente capítulo, y, en todo caso, la entidad propietaria deberá surtir previamente el proceso de ofrecimiento del inmueble a FONVIVIENDA para que este manifieste si tiene interés en que sean transferidos a los patrimonios autónomos que haya constituido para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario.

En el caso en que FONVIVIENDA se pronuncie indicando que el inmueble no será recibido por parte de los patrimonios autónomos antes mencionados, deberá indicar a la entidad propietaria del inmueble si se han constituido patrimonios autónomos por parte de Findeter u otras entidades señaladas por el Gobierno Nacional, para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, caso en el cual el propietario del predio deberá proceder a ofrecerlo a los mencionados patrimonios autónomos.

Cuando las entidades y patrimonios autónomos antes mencionados manifiesten, estos últimos a través de los entes u órganos competentes, que no tienen interés en la adquisición del inmueble, la entidad pública de la Rama Ejecutiva del orden nacional, propietaria del inmueble podrá transferirlo a las entidades públicas del orden departamental, municipal o distrital que lo hayan solicitado, cumpliendo las condiciones a que se refiere el artículo [2.1.2.3.2.2](#) del presente capítulo.

(Decreto 0872 de 2013, artículo [7o](#)).

ARTÍCULO 2.1.2.3.2.2. CONDICIONES PARA LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES A ENTIDADES PÚBLICAS DEL ORDEN DEPARTAMENTAL, DISTRITAL O MUNICIPAL. En el caso en que FONVIVIENDA o a las entidades o patrimonios autónomos a los que hace referencia el artículo [2.1.2.3.1.2](#) de este capítulo, cuando sea el caso, manifiesten que no tienen interés en la adquisición de los inmuebles ofrecidos y el municipio o departamento respectivo manifieste interés en adquirirlos, la entidad pública propietaria deberá suscribir un convenio con la entidad que recibirá el inmueble, en el cual esta última se deberá comprometer como mínimo a:

1. Obtener la(s) licencia(s) urbanísticas del proyecto de vivienda de interés social a desarrollar en el inmueble, y los demás permisos y documentos que se requieran para el desarrollo del proyecto, de acuerdo con las normas vigentes.
2. Emitir a favor de la entidad que transfiere, un paz y salvo por concepto de obligaciones fiscales del inmueble a transferir, o el documento que acredite que la entidad propietaria no tiene deudas por concepto de obligaciones tributarias que recaigan sobre el inmueble.
3. Asumir todos los costos o gastos que genere la transferencia y el recibo material del inmueble respectivo.
4. Suscribir el acta de entrega material del inmueble y asumir a partir de ese momento la custodia del mismo.

5. Una vez recibido el inmueble, adelantar, bajo su exclusiva responsabilidad técnica, administrativa y financiera, un proyecto de vivienda de interés social en el mismo, de acuerdo con las respectivas licencias urbanísticas.
6. Si es del caso, iniciar los procesos de titulación, restitución y/o procesos reivindicatorios frente a eventuales ocupantes que existan a la fecha de la transferencia, o que se ubiquen en el inmueble con posterioridad.
7. Comprobar que cuenta con los recursos necesarios para ejecutar un proyecto de vivienda en el inmueble que se solicita, dentro del término pactado para la ejecución del convenio.
8. Emplear la totalidad del inmueble transferido únicamente para el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social, so pena de restituirlo total o parcialmente a la entidad tradente, a su costa, en las condiciones en que le fuera entregado y dentro del término que se establezca en la condición resolutoria que se deberá incluir en el acto administrativo de transferencia.
9. Asumir el costo de los documentos necesarios para la actualización de cabida y linderos del predio a adquirir, así como para obtener las licencias de subdivisión del mismo, cuando sea el caso.
10. Presentar informes de avance en la ejecución del proyecto cuando lo solicite la entidad tradente.

PARÁGRAFO. La suscripción del convenio al que hace referencia el presente artículo en ningún caso implicará, por sí mismo, la obligación de destinar recursos del subsidio familiar de vivienda por parte del Gobierno Nacional, para la ejecución del proyecto de vivienda respectivo en el inmueble transferido.

(Decreto 0872 de 2013, artículo [8o](#)).

SECCIÓN 3.

OTRAS DISPOSICIONES.



ARTÍCULO 2.1.2.3.3.1. CONDICIONES DE OTRAS ENTIDADES PARA LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES. Las entidades territoriales, las entidades de la Rama Legislativa y Judicial del Poder Público, los bancos inmobiliarios, así como los órganos autónomos e independientes, definirán los procedimientos y condiciones para la transferencia de bienes inmuebles a entidades públicas del orden departamental, distrital o municipal, con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 1537 de 2012.

(Decreto 0872 de 2013, artículo [9o](#)).



ARTÍCULO 2.1.2.3.3.2. AUTORIZACIÓN PARA TRANSFERIR INMUEBLES PARA VIS. En el evento en que se cumplan los requisitos establecidos en el presente capítulo para proceder a la transferencia del inmueble, el representante legal de la entidad pública propietaria o su delegado, o el funcionario que se encuentre autorizado por parte de los respectivos estatutos de la entidad cuando sea el caso, podrá suscribir el acto administrativo de transferencia, así como el acta de entrega material y recibo de los inmuebles, de acuerdo con lo establecido en el artículo 43 de la Ley 1537 de 2012.

A más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria del acto administrativo de transferencia del inmueble, se deberá suscribir el acta de recibo material del mismo, la cual deberá detallar el estado en que se encuentra. El acto administrativo de transferencia y el acta de entrega material del inmueble deberán someterse a registro en forma simultánea, como requisito para su inscripción.

Cuando en el folio de matrícula inmobiliaria del bien inmueble susceptible de ser transferido figure como propietaria la Nación o el Gobierno Nacional, sin que se identifique como titular del derecho real de dominio a un Ministerio o Departamento Administrativo, el acto de transferencia del inmueble se suscribirá de acuerdo con las siguientes reglas:

1. Por parte del representante legal del Ministerio o Departamento Administrativo que tenga a su cargo la administración o custodia del inmueble, o que lo tenga incorporado en sus estados financieros.
2. Cuando ningún Ministerio o Departamento Administrativo tenga a su cargo la administración o custodia del inmueble, ni lo tenga incorporado en sus estados financieros, el acto de transferencia lo suscribirá el representante legal del Ministerio o Departamento Administrativo que tenga dentro de sus funciones alguna relacionada con la destinación que se pretendía dar al inmueble cuando fue adquirido, de acuerdo con lo indicado en la Escritura Pública o acto de adquisición.
3. Cuando la Escritura Pública o acto de adquisición no especifiquen cuál era la destinación que se pretendía dar al inmueble cuando fue adquirido, o cuando haya más de una entidad que tenga dentro de sus funciones alguna relacionada con la destinación que se pretendía dar al inmueble, el acto de transferencia lo suscribirá el Ministerio o Departamento Administrativo que tenga dentro de sus funciones alguna relacionada con la destinación que se pretenda dar al inmueble cuando sea transferido.

(Decreto 0872 de 2013, artículo [10](#)).



ARTÍCULO 2.1.2.3.3. TRANSFERENCIA DE INMUEBLES PARA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE TITULACIÓN DE PREDIOS OCUPADOS CON VIS. Cuando una entidad pública que desarrolle programas de vivienda de interés social de carácter nacional, territorial, departamental, municipal o Distrital manifieste interés en adquirir un inmueble de propiedad de una entidad del orden nacional, para el desarrollo de un programa de titulación de bienes fiscales ocupados con vivienda de interés social, la entidad propietaria establecerá en el acto administrativo de transferencia la condición de que la adquirente suscriba con el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, un convenio en el cual se someta a las condiciones del Programa Nacional de Titulación ejecutado por este último, el cual se regirá por las disposiciones establecidas en la Ley 1001 de 2005 y el capítulo 2.1.2.2 del presente decreto, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

(Decreto 0872 de 2013, artículo [11](#)).

TÍTULO 3.

PROGRAMA DE COBERTURA CONDICIONADA PARA CRÉDITOS DE VIVIENDA.

CAPÍTULO 1.

PROGRAMA DE COBERTURA CONDICIONADA PARA CRÉDITOS DE VIVIENDA SEGUNDA GENERACIÓN.



ARTÍCULO 2.1.3.1.1. 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 capítulo, 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 capítulo 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", 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 [2.1.3.1.10](#) de este capítulo, así mismo señalará a los Establecimientos de Crédito todos los aspectos derivados de la aplicación del presente capítulo.

(Decreto 1190 de 2012, artículo 1o).



ARTÍCULO 2.1.3.1.2. GRADUACIÓN DE LA COBERTURA. La cobertura prevista en el presente capítulo 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 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 del establecimiento de crédito, sea mayor a setenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (70 smlmv) y hasta de ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smlmv), 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.

(Decreto 1190 de 2012, artículo 2o).



ARTÍCULO 2.1.3.1.3. 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 las siguientes condiciones, además de las previstas en este capítulo y en la reglamentación que se expida para el efecto:

1. Tener ingresos totales no superiores a ocho salarios mínimos mensuales legales vigentes (8 smlmv). 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 capítulo o de aquella otorgada en desarrollo de lo dispuesto en el Decreto Único del Sector de Hacienda y Crédito Público y las normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen, complementen o

sustituyan.

Para acceder a la cobertura de que trata el presente capítulo, 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 capítulo.

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 [2.1.3.1.11](#) del presente capítulo.

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.

(Decreto 1190 de 2012, artículo 3).



ARTÍCULO 2.1.3.1.4. 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 capítulo.

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 smlmv, 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.

2A. Fechas de desembolso de la nueva fase del programa: Créditos que se desembolsen o contratos de leasing habitacional que se inicien a partir del 14 de agosto de 2014 y hasta el agotamiento del número de coberturas o las fechas que establezca el Fondo Nacional de Vivienda-FONVIVIENDA. (Adicionado por el Decreto 1544 de 2014, artículo 1).

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.

(Decreto 1190 de 2012, artículo 4o).



ARTÍCULO 2.1.3.1.5. 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 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.

(Decreto 1190 de 2012, artículo 5o).



ARTÍCULO 2.1.3.1.6. RECURSOS PARA LA COBERTURA. Los recursos requeridos para el otorgamiento y pago de las coberturas previstas en este capítulo, 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.

(Decreto 1190 de 2012, artículo 6o).



ARTÍCULO 2.1.3.1.7. GIRO DE LOS RECURSOS. Los recursos asignados para financiar la cobertura de que trata el presente capítulo, 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 capítulo.

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 capítulo.

El Banco de la República, como administrador del FRECH, no será responsable por el cubrimiento y pago de las coberturas de que trata este capítulo 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.

(Decreto 1190 de 2012, artículo 7).



ARTÍCULO 2.1.3.1.8. RESTITUCIÓN DE LOS RECURSOS DE LA COBERTURA. Las sumas provenientes de las restituciones de recursos que deban realizar los establecimientos de crédito al FRECH - 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.

(Decreto 1190 de 2012, artículo 8o).



ARTÍCULO 2.1.3.1.9. 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.

(Decreto 1190 de 2012, artículo 9o).



ARTÍCULO 2.1.3.1.10. 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 capítulo.

Dichos contratos marco deberán tener en cuenta de conformidad con lo dispuesto en este capítulo 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 capítulo.

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 capítulo.

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 [2.1.3.1.2](#), el numeral 3 del artículo [2.1.3.1.3](#) y los artículos [2.1.3.1.4](#), [2.1.3.1.8](#) y [2.1.3.1.11](#), de este capítulo.

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 capítulo 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 capítulo.

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 [2.1.3.1.8](#) del presente capítulo.

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 capítulo 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.

(Decreto 1190 de 2012, artículo 10).



ARTÍCULO 2.1.3.1.11. 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 capítulo; 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 capítulo 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 [2.1.3.1.3](#) de este capítulo.

Los establecimientos de crédito verificarán, lo dispuesto en el numeral 1 del artículo [2.1.3.1.3](#) 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 capítulo o de aquella otorgada en desarrollo de lo dispuesto en el Decreto Único del Sector de Hacienda y Crédito Público y las normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen, complementen 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 capítulo 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.

(Decreto 1190 de 2012, artículo 11).

TÍTULO 4.

ARRENDAMIENTO URBANO.

CAPÍTULO 1.

REGLAS SOBRE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.



ARTÍCULO 2.1.4.1.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN. El presente capítulo será aplicable a los contratos celebrados para el arrendamiento de vivienda urbana, de conformidad con la Ley 820 de 2003. Así mismo se aplicará a los contratos de arrendamiento de vivienda urbana celebrados en vigencia la Ley 56 de 1985, si las partes del contrato de común acuerdo se acogen a los términos de la Ley 820 de 2003.

(Decreto 3130 de 2003, artículo 1o).



ARTÍCULO 2.1.4.1.2. PAGO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. Cuando un inmueble sea entregado en arrendamiento, mediante contrato verbal o escrito, y el pago de los servicios públicos corresponda al arrendatario, el arrendador del inmueble podrá mantener la solidaridad en los términos establecidos en el artículo [130](#) de la Ley 142 de 1994, modificado por el artículo [18](#) de la Ley 689 de 2001 o atender el procedimiento señalado en el presente capítulo, caso en el cual no será responsable solidariamente en el pago de los servicios públicos domiciliarios y el inmueble no quedará afecto al pago de los mismos.

(Decreto 3130 de 2003, artículo 2o).



ARTÍCULO 2.1.4.1.3. CLASES DE GARANTÍAS. Para efectos de la aplicación del numeral 1 del artículo 15 de la Ley 820 de 2003, se considerarán como garantías o fianzas las siguientes: depósitos en dinero a favor de las Entidades o Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios, garantías constituidas u otorgadas ante Instituciones Financieras o Fiduciarias, póliza de seguros, fiador, endoso de títulos y/o garantías, fiducia y encargo fiduciario, así como cualquiera otra que conforme a la ley cumpla con dicha finalidad.

(Decreto 3130 de 2003, artículo 3o).



ARTÍCULO 2.1.4.1.4. DEPÓSITO EN DINERO A FAVOR DE LA ENTIDAD O EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. Para la constitución de depósitos en dinero a favor de la entidad o empresa de servicios públicos domiciliarios, se seguirá el siguiente procedimiento:

1. El arrendador y/o el arrendatario depositarán ante la institución financiera señalada por la entidad o empresa de servicios públicos domiciliarios, a su favor, y a título de depósito una suma igual al valor de la garantía señalada en el artículo [2.1.4.1.6](#) de este capítulo.
2. Denunciada la terminación del contrato por parte del arrendador y/o el arrendatario, la institución financiera, previa autorización escrita de la empresa prestadora de servicios públicos, devolverá al depositante dentro de los 20 días hábiles siguientes las sumas de dinero depositadas, de las cuales podrá descontar el valor de los servicios prestados hasta la fecha del denuncia de terminación.

La entidad o empresa de servicios públicos domiciliarios podrá pagarse contra el depósito constituido las facturas no canceladas.

PARÁGRAFO. Los dineros entregados en depósito, junto con sus rendimientos, serán de propiedad del constituyente y en consecuencia a la terminación del contrato inicial o de cualquiera de sus prórrogas, serán reembolsados a este.

(Decreto 3130 de 2003, artículo 4o).



ARTÍCULO 2.1.4.1.5. DENUNCIO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. El arrendador y/o el arrendatario deberá informar a las Entidades o Empresas de Servicios Públicos domiciliarios, a través del formato previsto en el presente capítulo y con la información mínima exigida en el artículo [2.1.4.1.8](#), de la existencia o terminación del contrato de arrendamiento.

PARÁGRAFO 1o. Si el arrendador incumple con su obligación de denunciar la existencia o terminación del contrato de arrendamiento, el propietario o poseedor será solidario en los términos establecidos por el artículo [30](#) Ley 142 de 1994, modificado por el artículo [18](#) de la Ley 689 de 2001.

(Decreto 3130 de 2003, artículo 5o).



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.

Normograma del Ministerio de Relaciones Exteriores

ISSN 2256-1633

Última actualización: 31 de julio de 2019

