

Bogotá, D.C.,

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 27-01-2021 16:07
Al Contestar Cite Este No.: 2021EE0005224 Fol:4 Anex:0 FA:0
ORIGEN 7111 GRUPO DE CONCEPTOS / SANDRA JUDITH SOTO ANGEL
DESTINO [REDACTED]
ASUNTO CONCEPTO- EVENTOS DE TERMINACIÓN COBERTURA FRECHS
OBS PROYECTO SANDRA JUDITH SOTO ANGEL

2021EE0005224



ASUNTO: Concepto- Eventos de terminación cobertura FRECHS
Radicado 2021ER0002149 del 10/01/2021
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 12/01/2021

Respetado señor:

En atención a la consulta del asunto, en la que solicita información sobre las causales de terminación de la cobertura a la tasa de interés, se presentan algunas consideraciones respecto a su inquietud, no sin antes señalarle que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de sus funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011¹, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

Dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el término de 35 días hábiles, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Decreto 491 de 2020².

CONSULTA:

“Adquirí en 2016 un inmueble con el subsidio a la tasa de interés FRECH en el Municipio de Mosquera. Dentro del certificado de tradición y libertad del inmueble (anexo copia), no encuentro ninguna limitación ni para la venta ni para el arriendo del inmueble. En la escritura de venta tampoco encuentro ninguna limitación. En este link, el Ministerio de Vivienda, indica que no hay limitación para arrendar este tipo de inmuebles: <https://www.urnadecristal.gov.co/pregunta/se-puede-arrendar-una-vivienda-que-tenga-subsidio-a-tasa-de-inter-s-frech-2> Sin embargo, en otros portales de internet indican que los inmuebles adquiridos con subsidio no pueden venderse ni arrendarse dentro del plazo de 10 años. Por lo anterior, agradecería se resuelvan los siguientes interrogantes: 1. Puedo arrendar dicho inmueble? 2. Puedo vender dicho inmueble?” (Sic).

¹ “Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo. de Vivienda, Ciudad y Territorio.”

“Artículo 7. Oficina Asesora Jurídica. Son funciones de la Oficina Asesora Jurídica, las siguientes: (...) 14. Atender las peticiones y consultas relacionadas con asuntos de competencia del Ministerio. (...)”

² “Artículo 5. Ampliación de términos para atender las peticiones. Para las peticiones que se encuentren en curso o que se radiquen durante la vigencia de la Emergencia Sanitaria, se ampliarán los términos señalados en el artículo 14 de la Ley 1437 de 2011, así: Salvo norma especial toda petición deberá resolverse dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción. Estará sometida a término especial la resolución de las siguientes peticiones: (i) Las peticiones de documentos y de información deberán resolverse dentro de los veinte (20) días siguientes a su recepción. (ii) Las peticiones mediante las cuales se eleva una consulta a las autoridades en relación con las materias a su cargo deberán resolverse dentro de los treinta y cinco (35) días siguientes a su recepción. Cuando excepcionalmente no fuere posible resolver la petición en los plazos aquí señalados, la autoridad debe informar esta circunstancia al interesado, antes del vencimiento del término señalado en el presente artículo expresando los motivos de la demora y señalando a la vez el plazo razonable en que se resolverá o dará respuesta, que no podrá exceder del doble del inicialmente previsto en este artículo. En los demás aspectos se aplicará lo dispuesto en la Ley 1437 de 2011.”

En primera instancia, es de señalar que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico³.

Ahora bien, respecto cobertura a la tasa de interés es de indicar que se trata de un programa del Gobierno Nacional para optimizar los recursos y potenciar las oportunidades de la productividad en el país. Este programa consiste en una cobertura condicionada de la tasa de interés ofrecida por el Gobierno Nacional con el fin de generar inversión en varios sectores e impulsar el sector de la construcción de vivienda NO VIS, se expidió el Decreto 2500 de 2015, incorporado en el Decreto 1068 de 2015, mediante el cual se crearon las condiciones del Programa de cobertura a la tasa de interés FRECH NO VIS.

En desarrollo de este programa, durante los años 2016 y 2017, se ha otorgado coberturas a la tasa de interés pactada en créditos o contratos de leasing habitacional concedidos por los establecimientos de crédito a deudores que buscan adquirir una vivienda nueva urbana cuyo valor sea mayor a 135 SMMLV y hasta 235 SMMLV o mayor a 235 SMMLV y hasta 335 SMMLV.

Al analizar el bajo desempeño de los indicadores de las viviendas cuyo valor es superior a los 335 SMMLV, particularmente aquellos que evidencian el número de unidades que empiezan a construirse, los proyectos que se anuncian, las ventas y los inventarios existentes, se consideró ampliar el valor de las viviendas financiadas con esta cobertura hasta 435 SMMLV, como una oportunidad para continuar impulsando el sector de la construcción y, a través de este, contribuir a la dinamización de la economía.

Para los años 2018-2019 el Gobierno Nacional decidió ampliar la vigencia del Programa FRECH NO VIS con la finalidad de continuar impulsando la construcción de vivienda urbana e impactar el crecimiento económico del país. La extensión del programa genera incentivos para que los constructores inicien proyectos de largo plazo, al tener conocimiento de que existe un estímulo para que la oferta que están generando sea absorbida por el mercado.

Aclarado lo anterior, es de indicar que el artículo 2.1.1.3.3.5 del Decreto 1077 de 2015, dispone en que eventos la cobertura de la tasa de interés se termina en forma anticipada, así:

“ARTÍCULO 2.1.1.3.3.5. Terminación anticipada de la cobertura. La cobertura se terminará en forma anticipada en los siguientes eventos:

- 1. Por pago anticipado del crédito.*
- 2. Por mora en el pago de tres (3) cuotas consecutivas a cargo de los deudores. En este caso, la cobertura se perderá a partir del día siguiente al vencimiento de la última cuota incumplida.*

³ “Artículo 1° del Decreto Ley 3571 del 27 de septiembre de 2011 “Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio”.

3. *Por petición de los deudores.*
4. *Por cesión del crédito por parte del deudor.*
5. *Por reestructuración del crédito que implique el incremento de los montos o saldos de las obligaciones o ampliación del plazo de los créditos.*
6. *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.*

Parágrafo Transitorio *El otorgamiento de periodos de gracia o prórrogas en capital e intereses y/o la aplicación de cualquier medida para la redefinición o modificación de las condiciones, tales como aumentos de los montos o saldos de las obligaciones o ampliaciones del plazo, en los créditos para adquisición de vivienda o contratos de leasing habitacional que cuenten con el beneficio de cobertura de tasa de interés, que se pacten entre los beneficiarios y la respectiva entidad en el marco de las instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante circulares externas 007, 014 y 022 de 2020 y las demás que las adicionen, modifiquen o complementen, no se entenderá como causal de terminación anticipada de la cobertura.*

Las entidades que otorguen periodos de gracia o prórrogas en capital e intereses o apliquen medidas orientadas a la redefinición o modificación de las condiciones a los créditos para adquisición de vivienda o contratos de leasing habitacional que cuenten con el beneficio de cobertura de tasa de interés, deberán informar dicha circunstancia al Banco de la República como administrador del Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria - FRECH.

En todo caso, el reconocimiento y pago de la cobertura mensual por parte del FRECH no podrá exceder el monto mensual proyectado para la cobertura de cada crédito para adquisición de vivienda o contrato de leasing habitacional, de acuerdo con el acto administrativo que para el efecto expida el FONDO NACIONAL DE VIVIENDA, ni se entenderá que las condiciones anteriormente señaladas generan una ampliación en el plazo de la cobertura.

El FONDO NACIONAL DE VIVIENDA dará al Banco de la República, como administrador del FRECH y a los establecimientos de crédito las instrucciones relacionadas con el intercambio de flujos y las demás a que haya lugar para hacer efectivo lo dispuesto en el presente parágrafo transitorio". (Subrayado extra texto)

Conforme a la norma transcrita, se tiene que los eventos de terminación anticipada de la cobertura son taxativos, en el caso de la transferencia del dominio – venta- del bien inmueble o la entrega en tenencia del bien inmueble adquirido bajo la cobertura del FRECH no implica la terminación anticipada de la cobertura, esta se mantendrá vigente mientras no se dé uno de los eventos enunciados en la norma.

Por último, es importante aclarar que en la cobertura a la tasa de interés no se habla de subsidio, el subsidio familiar de vivienda es un aporte estatal en dinero, que se otorga por una sola vez al beneficiario sin cargo de restitución, que constituye un complemento del ahorro y/o los recursos que le permitan adquirir, construir en sitio propio, o mejorar una

vivienda de interés social, así lo define el numeral 2.3 del artículo 2.1.1.1.1.2 del Decreto 1077 de 2015⁴:

“Subsidio Familiar de Vivienda. El Subsidio Familiar de Vivienda de que trata esta sección es un aporte estatal en dinero, que se otorga por una sola vez al beneficiario, sin cargo de restitución, que constituye un complemento del ahorro y/o los recursos que le permitan adquirir, construir en sitio propio, o mejorar una vivienda de interés social”. (Subrayado extra texto).

En los anteriores términos se da respuesta a la inquietud planteada en su petición radicada bajo el número 2021ER0002149, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28⁵ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

Cordialmente



JUAN CARLOS COVILLA MARTÍNEZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Sandra Judith Soto Angel – OAJ
Revisó: Juan Carlos Covilla Martínez - OAJ
Fecha: 27/01/2021

⁴ “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”

⁵ “Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuesta a peticiones realizadas en ejercicio del derecho fundamental a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.”