



Bogotá, D.C.,

2021EE0001098



Señora



Asunto: Consulta – Cobertura de Tasa de Interés para créditos de vivienda y contratos de leasing habitacional -FRECH NO VIS
Radicado 2020ER0123934 de 30/11/2020
Recibido OAJ el 01/12/2020

Cordial Saludo:

En atención a su solicitud, en la cual formula una inquietud relacionada con la cobertura de Tasa de Interés para créditos de vivienda y contratos de leasing habitacional -FRECH NO VIS, 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. En tal sentido, esta Oficina dará respuesta en los siguientes términos:

CONSULTA:

La consulta elevada se transcribe a continuación:

“• De conformidad con el artículo 4 del Decreto 1233 de 2020, se establece que los créditos objeto de cobertura son: “Créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional que otorguen los establecimientos de crédito o las cajas de compensación familiar para **financiar el acceso a una vivienda urbana nueva** (...)”. –negrilla fuera de texto-

• Complementa el mismo artículo diciendo que “no se considerarán elegibles para efectos de la cobertura los siguientes créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional:

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:

(...)

(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 (...)”



1.1. Los otorgados para la reparación, subdivisión o ampliación del inmueble;

1.2. Los originados en las reestructuraciones, refinanciaciones o consolidaciones. " Teniendo en cuenta que el Decreto establece "ACCESO A UNA VIVIENDA", sin limitar a COMPRA DE VIVIENDA y que no excluye la cobertura para CONSTRUCCION DE OBRA NUEVA, excluyendo únicamente la reparación, subdivisión o ampliación del inmueble, por favor analizar y comunicarme:

1. PUEDE SER OBJETO DE COBERTURA, el crédito que cumpla con las siguientes características?

- Crédito hipotecario para construcción de vivienda en lote propio
- Otorgado por entidad financiera vigilada por la Superintendencia financiera de Colombia
- Que la construcción consista en vivienda nueva urbana, lo cual se certifica a través de la Licencia Urbanística de Construcción – MODALIDAD OBRA NUEVA VIVIENDA URBANA[1]
- Que se verifique que actualmente en el predio (lote) a edificar no existe ninguna construcción que pueda ser objeto de reforma o remodelación.
- Que el avalúo del establecimiento de crédito se encuentre entre los valores objeto del subsidio, es decir, entre 135 y 500 smlmv.

2. En caso negativo a la pregunta del numeral 1, podría considerarse que existe una violación al derecho a la igualdad por tener cobertura únicamente los créditos para compra a constructoras y no para construcción individual que permita el ACCESO A UNA VIVIENDA NUEVA, teniendo en cuenta que el beneficio es para quien adquiere la vivienda y no para la constructora?

3. En caso afirmativo a la pregunta del numeral 1, que soportes se deben entregar a la entidad financiera para que solicite la cobertura?

Recibo notificaciones en el correo nramirez@prismaabogados.com.co o en la Calle 69 A 24 – 37 de la ciudad de Manizales.

[1] Por favor recordar que las licencias urbanísticas de Construcción son vigiladas por las oficinas de Control Urbano de las Alcaldías Municipales y por tanto es fiel prueba de que la vivienda será NUEVA. Así mismo, tener en cuenta que por el hecho de ser construida por el mismo propietario del predio (lote), no deja de ser nueva, puesto que lo que otorga la calidad de NUEVA de una edificación es la licencia de construcción MODALIDAD OBRA NUEVA y no que sea vendida por una constructora. Decreto 1077 de 2015. Artículo 2.2.6.1.1.7. **Licencia de construcción** y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes: **1. Obra nueva.** Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total."

CONSIDERACIONES:

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,

Calle 18 No. 7 – 59 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 332 34 34

www.minvivienda.gov.co

Página 2 de 5



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 básico.

En segundo lugar, es pertinente indicar que este Ministerio no tiene dentro de sus competencias resolver asuntos de carácter particular, únicamente emite conceptos relacionados con temas o materias que son objeto de regulación por esta Cartera conforme a la competencia asignada por la ley. En este sentido ofrece orientación a la ciudadanía en temas de carácter general.

En primer lugar, para atender el primer interrogante se abordará el concepto de vivienda urbana nueva y las modalidades objeto de cobertura de tasa de interés FRECH NO VIS, así:

A través del Decreto 1233 de 14 de septiembre de 2020³ que modificó el Decreto 1068 de 2015, para la obtención del beneficio para vivienda nueva NO VIS en los siguientes términos:

"ARTÍCULO 2.10.1.7.1.1. Cobertura condicionada de Tasa de Interés para créditos de vivienda y contratos de leasing habitacional -FRECH NO VIS. 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 urbana nueva NO VIS, a través de créditos otorgados por establecimientos de crédito y cajas de compensación familiar para la compra de vivienda y contratos de leasing habitacional celebrados por los establecimientos de crédito, de acuerdo con la focalización, las condiciones y términos establecidos en el presente Capítulo, y sus modificaciones, y la reglamentación que para el efecto expida el Ministerio de Hacienda y Crédito Público" (Negrilla y subrayado fuera de texto)

En seguida, en el artículo 2.10.1.7.1.2. del Decreto 1068 de 2015, modificado por el Decreto 1233 de 2020, denominado *Cobertura y segmentos de vivienda*, establece en el párrafo 2 que se entiende por **vivienda urbana nueva**:

"PARÁGRAFO 2. *Para los efectos previstos en este Capítulo, por vivienda urbana nueva, se entenderá la que se encuentre en proyecto, en etapa de preventa, en construcción y la que estando terminada no haya sido habitada."*

Por su parte, en el Decreto 1077 de 2015 *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"* a lo largo de todo su articulado indica que debe entenderse por vivienda nueva "aquella que se encuentre en proyecto, en etapa de preventa, en construcción, y la que estando terminada no haya sido habitada."

Por lo anterior, en virtud de las normas expuestas, no aplica la definición de obra nueva expuesta en su consulta, que está prevista dentro de las modalidades de licencia de construcción en los términos del artículo 2.2.6.1.1.7. del Decreto 1077 de 2015.

³ "Por el cual se modifica el Decreto 1068 de 2015 Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, en lo relacionado con la cobertura del Programa FRECH NO VIS"



Ahora, respecto a las modalidades objeto de cobertura de tasa de interés FRECH NO VIS, el citado artículo 2.10.1.7.1.1. expresamente establece que los créditos otorgados son para:

1. La compra de vivienda y
2. Los contratos de leasing habitacional (celebrados por los establecimientos de crédito)

Por lo anterior, la cobertura para la tasa de interés FRECH NO VIS es para créditos de compra de vivienda y contratos de leasing habitacional, y en ambos casos debe tratarse de vivienda urbana nueva, que bajo los términos antes expuestos se trata de la que se encuentre en proyecto, en etapa de preventa, en construcción, y la que estando terminada no haya sido habitada, razón por la cual el crédito no puede ser otorgado para la construcción de obra nueva en sitio propio.

Respecto a su segundo interrogante, se considera que no existe una violación al derecho a la igualdad, y mucho menos al acceso de vivienda nueva, por las siguientes razones:

El Decreto 1233 de 2020 consiste en la modificación al Decreto 1068 de 26 de mayo de 2015 *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público”*, que fue adicionado mediante el Decreto 2500 de 23 de diciembre de 2015⁴ en cuanto a la cobertura condicionada de tasa de interés para créditos de vivienda y contratos de leasing habitacional en el marco del Programa FRECH NO VIS.

A su vez, conforme a lo ordenado por el artículo 2.10.1.7.1.2. del Decreto 1068 de 2015, modificado por el Decreto 1233 de 2020, dentro de la reglamentación expedida por el **Ministerio de Hacienda y Crédito Público** se encuentra disponible la Resolución 1783 de 17 de septiembre de 2020 *“Por la cual se modifica la Resolución 0201 de 2016, relacionada con la cobertura a la tasa de interés del Programa FRECH NO VIS a que se refiere el Decreto 1068 de 2015”*.

Los cuales no hacen referencia o distinción respecto a la exigencia de una calidad de los vendedores de vivienda nueva, es decir que la norma no exige que las ventas de los proyectos sean solamente a través de constructoras.

Adicionalmente, la legislación vigente contempla otras opciones que garantizan el acceso a vivienda, como lo es programa *Mi Casa Ya* que facilita la adquisición de una vivienda nueva en zona urbana de cualquier municipio del país a través de un subsidio familiar de vivienda y/o cobertura a la tasa de interés bajo otra modalidad FRECH, programa que se encuentra ampliamente desarrollado en el Decreto 1077 de 2015, así como el otorgamiento de subsidio familiar a hogares para diversas soluciones de vivienda⁵ dentro

⁴ *“Por el cual se adiciona el [Decreto 1068 de 2015](#) Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, con el fin de establecer las condiciones y requisitos de la cobertura condicionada de tasa de interés en el marco del Programa FRECH NO VIS”*

⁵ **“2.5. Soluciones de vivienda.** Se entiende por solución de vivienda el conjunto de operaciones que permite a un hogar disponer de habitación en condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de estructura, o iniciar el proceso para obtenerlas en el futuro. El Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social de que trata esta sección se podrá aplicar en las siguientes soluciones de vivienda:

2.5.1. Adquisición de vivienda nueva. (...)

2.5.2. Adquisición de vivienda usada. (...)

2.5.3. Construcción en sitio propio. (...)

2.5.4. Mejoramiento de vivienda. (...)

2.5.5 Arrendamiento y Arrendamiento con Opción de Compra. (...)” (Subrayado fuera del texto)



de las cuales existen las siguientes modalidades: (i) Adquisición de vivienda nueva; (ii) Adquisición de vivienda usada; (iii) **Construcción en sitio propio**; (iv) Mejoramiento de vivienda; y (v) Arrendamiento y Arrendamiento con Opción de Compra.

Respecto al subsidio familiar de vivienda para construcción en sitio propio, el numeral 2.5.3 del artículo 2.1.1.1.1.2. del Decreto 1077 de 2015 dispone:

***“Construcción en sitio propio.** Modalidad en la cual el beneficiario del subsidio accede a una vivienda de interés social, mediante la edificación de la misma en un lote de su propiedad que puede ser un lote de terreno, una terraza o una cubierta de losa. En todo caso, el título de propiedad debe estar inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a nombre de cualquiera de los miembros del hogar postulante.*

Para acceder a los recursos del subsidio familiar de vivienda, los esquemas de construcción en sitio propio deben resultar en una vivienda cuyo valor sea inferior o igual al precio máximo de la vivienda de interés social.

Esta modalidad de subsidio también podrá otorgarse a hogares que se postulen a proyectos de vivienda de interés social, desarrollados en lotes urbanizados de propiedad de las entidades territoriales, siempre que tales lotes hayan sido previamente otorgados a título de subsidio en especie por la entidad territorial o la entidad facultada para otorgar el subsidio en especie dentro del respectivo territorio. En este caso, el proyecto debe tener asegurada la financiación de la totalidad de la construcción de las viviendas.

Esta modalidad de subsidio podrá aplicarse en barrios susceptibles de ser legalizados para lo cual deberá verificarse que las viviendas no se encuentren ubicadas en zonas de alto riesgo no mitigable, zonas de protección de recursos naturales, zonas de reserva de obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal o áreas no aptas para la localización de vivienda, de acuerdo con los planes de ordenamiento territorial.” (Subrayado fuera de texto)

En los anteriores términos se da respuesta a la inquietud planteada en su petición con radicado 2020ER0123934 de 30/11/2020 haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28⁶ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Atentamente,

JUAN CARLOS COVILLA MARTÍNEZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Mónica Natalia Gómez Acosta – OAJ.

Revisó: Mike Castro Roa – OAJ.

Fecha: 13/01/2021

⁶ Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.”