

COBERTURA DE TASAS DE INTERÉS FRECH, PAGOS ANTICIPADOS

Concepto 2024003607-001 del 22 de febrero de 2024

Síntesis Las causales por las cuales puede perderse de manera anticipada la cobertura de tasa de interés FRECH son taxativas y dentro de estas no se encuentra el por pago anticipado del crédito o el hacer uso de la opción de adquisición, tratándose de contratos de leasing habitacional.

«(...) formula los siguientes interrogantes:

1. “¿Puedo realizar un abono inteligente a capital sin perder el beneficio del subsidio FRESH NO VIS otorgado por el gobierno nacional? Vale la pena señalar que dicho abono no afectaría la suma mínima de intereses que cubre el subsidio durante los 7 primeros años del crédito.
2. En caso de que la primera pregunta sea positiva, ¿qué debo hacer si el banco BBVA se niega a mantener mi subsidio FRESH NO VIS y a permitirme hacer el abono inteligente a capital?
3. En caso de ser negativa la primera pregunta, si la ley 546 de 1999 establece que se pueden realizar pagos parciales de los créditos hipotecarios sin recibir sanción alguna, ¿por qué no es posible hacer un abono inteligente a capital sin perder mi subsidio? ¿esto no estaría en contra de la ley y por ende se estarían vulnerando mis derechos?”

Sobre el particular, nos permitimos indicarle que las causales por las cuales se podrá perder de manera anticipada la cobertura de tasa de interés FRECH, se encuentran señaladas de manera taxativa en los Decretos 1068 de 2015 y 1077 de 2015.

Para mayor ilustración, de conformidad con lo previsto en los Decretos mencionados previamente y en general para todos los programas de cobertura en tasa de interés FRECH, son causales para su terminación anticipada las siguientes¹:

i) por pago anticipado del crédito o por hacer uso de la opción de adquisición, tratándose de contratos de leasing habitacional; **ii)** por mora en el pago de tres cuotas consecutivas a cargo de los deudores o locatarios del leasing habitacional; **iii)** por petición de los deudores o locatarios; **iv)** por cesión del crédito por parte del deudor; **v)** por cesión del contrato de leasing habitacional, por parte del locatario; **vi)** por reestructuración o modificación 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; **vii)** por aceleración del plazo conforme a los términos contractuales², **viii)** por el otorgamiento de periodos de gracia en capital e intereses en los créditos de vivienda para adquisición de vivienda o contratos de leasing habitacional que cuenten con el beneficio de cobertura de

¹ Tratándose de la cobertura de tasa de interés vivienda de interés social nueva para áreas urbanas de que trata el artículo 2.1.3.1.5 del Decreto 1077 de 2015 también se podrá dar la terminación anticipada de la cobertura por las demás causales que establezca Fonvivienda de acuerdo a la naturaleza y finalidad de la cobertura.

² Respecto a la causal de aceleración del plazo, el literal g, numeral 8, artículo 2 de la Resolución 954 de 2009 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público señala lo siguiente “La cobertura estará vigente durante los primeros siete (7) años de vida de cada crédito elegible, o hasta el momento de la terminación anticipada de la misma, ante la ocurrencia de alguno de los siguientes eventos: (...) g) por aceleración del plazo: La cobertura finalizará por la aplicación de las causales definidas en el pagaré para la aceleración del plazo, tales como embargos o la inclusión del titular del crédito en las listas OFAC (Office of Foreign Assets Control) a partir de la fecha en que el establecimiento de crédito establezca dicha aceleración de plazo”, por su parte el artículo 5 de la Resolución 1263 de 2013 del mismo Ministerio se refiere a dicha causal en los siguientes términos: “g) por aceleración del plazo: La cobertura finalizará por la aplicación de las causales definidas en el pagaré para la aceleración del plazo, a partir de la fecha en que el establecimiento de crédito establezca dicha aceleración de plazo”

tasa de interés, excepto cuando el Gobierno nacional, por medio de un acto administrativo de carácter general así lo disponga.³

Así las cosas, en consideración a lo señalado previamente y, en específico respecto a su primer interrogante es de indicarle que de conformidad con las causales listadas los “abonos a capital” no se encuentran dentro de las causales taxativas por las cuales se podrá perder de manera anticipada la cobertura de tasa de interés FRECH señaladas en los Decretos 1068 de 2015 y 1077 de 2015.

(...).

(...).»

³ La causal viii) de terminación anticipada de la cobertura aplica para los créditos de vivienda para adquisición de vivienda o contratos de leasing habitacional que cuenten con el beneficio de cobertura de tasa de interés de que tratan el artículo 2.10.1.7.1.5 del Decreto 1068 de 2015, y los artículos 2.1.1.4.2.5 y 2.1.3.1.5 del Decreto 1077 de 2015