

MDN-VGSEDB-ICFE-DG-SI-GV

Bogotá D.C., 07-02-2026



Al contestar cite Radicado I-2026-11836 Id: 207987
Folios: 3 Fecha: 07-02-2026 22:27:21
Anexos: 0
Remitente: SUBDIRECCION DE INMUEBLES
Destinatario: INFORMATICA

Señor(a)
ANÓNIMO

Asunto: Pronunciamiento sobre queja anónima R-2026-10911 Id 207345

1. Antecedentes

El 3 de febrero de 2026, por medios electrónicos, se recibió en la correspondencia del Instituto de Casas Fiscales del Ejército –ICFE– la siguiente queja anónima:

“COMO ES POSIBLE QUE DESPUES DE VARIOS MESES LLEGUE UN CORREO DICIENDO Q FACTIURARON MAL Y Q NO NOS DESCANTARON COMPLETO LO DEL CANO DE ARRENDAMIENTO Y DESPUES DE ESO AL MES NOS DESCUENTEN POR DERECHA EL TOTAL DE LO Q NO FUERON CAPACES DE HACER EN CADA MES, LO RESTANTE NO ES CULPA DE NOSOTROS Y SI NOS DEJAN UN ROTO POR DERECHA NO ES CULPA DE LOS ARRENDATARIOS QUE NO HAGAN BIEN EL TRABAJO EN CARTERA Y PARECE QUE LES FALTA MUCHA ORGANIZACION EN CUANTO A LA FACTURACION Y MANEJO DE CARTERA. POR ESO LAS CASAS FISCALES ESTAN COMO ESTAN POR QUE SOLO MIRAN BOGOTA PERO EL ESTO QUE???”

2. Pronunciamiento del ICFE

El Instituto de Casas Fiscales del Ejército valora la oportunidad de este derecho de petición anónimo para reiterar aspectos fundamentales del régimen jurídico que regula el uso de viviendas fiscales, en especial respecto a las **obligaciones de pago asumidas por los usuarios en su condición de arrendatarios**.

Es importante señalar que el ICFE ha evidenciado, en distintos casos, una preocupante falta de conocimiento por parte de algunos usuarios frente a las normas contenidas en el Acuerdo 002 de 2021, norma que rige íntegramente el sistema de administración, uso y mantenimiento de las viviendas fiscales. En virtud de ello, esta respuesta busca servir como un ejercicio pedagógico que reafirme los deberes legales y contractuales que competen a todo arrendatario de vivienda fiscal.

Lo primero que debe tenerse absolutamente claro es que **la obligación de pago nace del contrato de arrendamiento, no del cobro o de su ejecución**. Conforme al Acuerdo 002 de 2021, todo usuario de vivienda fiscal debe asumir mensualmente los pagos que legalmente se generan, tales como: canon de arrendamiento, fondo común de mantenimiento, fondo de garantía, servicios públicos comunales y fondo de áreas comunes, entre otros conceptos causados contractualmente.

Dicha obligación no depende de que el Instituto realice o no el cobro por nómina, pues el deber jurídico de pagar es autónomo, continuo y no está supeditado a recordatorios o acciones de cobro por parte del ICFE. El artículo 29 del Acuerdo 002 de 2021 es inequívoco al respecto:

“Artículo 29. De los pagos. Por regla general, los pagos por los conceptos de que trata el presente acuerdo operarán por descuento de nómina efectuado por la Dirección de Personal del Ejército Sección Nómina.

*Parágrafo 1°. **En caso de no operar el descuento por nómina, el usuario deberá, sin requerimientos previos, efectuar el pago mediante los canales habilitados por el ICFE, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles siguientes, una vez se haya comunicado el no pago de la obligación.***

Parágrafo 2°. El incumplimiento del deber de pago por parte del usuario, será causal de entrega del inmueble.” (Énfasis propio)

La norma es clara: **si el descuento de nómina no se realiza, el usuario debe pagar por su cuenta y sin requerimiento alguno.** El incumplimiento de esta obligación constituye una infracción directa al contrato; en consecuencia, configura una causal de **restitución inmediata de la vivienda fiscal**, de conformidad con lo previsto en el artículo 63 del Acuerdo 002 de 2021.

“Artículo 63. Excepciones para la entrega de vivienda fiscal a través de debido proceso. Procede la entrega inmediata de la vivienda fiscal, sin realización de audiencia de debido proceso, los siguientes casos:

1. Por el incumplimiento en el pago de las obligaciones derivadas de la suscripción del contrato de arrendamiento.”

Este marco normativo no deja lugar a interpretaciones subjetivas ni excusas personales. Ser beneficiario de una vivienda fiscal —bajo un modelo de arrendamiento fiscal para personal del Ejército— impone obligaciones que deben ser cumplidas con disciplina, responsabilidad y honor. El ICFE es un establecimiento público adscrito al Ministerio de Defensa Nacional, que actúa con base en principios de legalidad y servicio, y espera de cada uno de sus usuarios/arrendatarios una conducta ejemplar, especialmente tratándose de servidores militares que representan el valor de la palabra, el cumplimiento del deber y la honra institucional.’

Escudarse en un eventual error administrativo para justificar la omisión de un deber básico como lo es el pago del arrendamiento desconoce la naturaleza jurídica del contrato y, más aún, afecta los principios de buena fe contractual y lealtad que deben imperar en las relaciones jurídicas. Una definición precisa de buena fe contractual es la estipulada en el Código de Comercio:

“ARTÍCULO 871. <PRINCIPIO DE BUENA FE>. Los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe y, en consecuencia, obligarán no sólo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural.”

Por lo anterior, **es deber mínimo del arrendatario de vivienda fiscal verificar mensualmente si los valores han sido efectivamente descontados de su nómina, y si no lo han sido, cumplir con el pago inmediato y sin dilaciones.**

Adicionalmente, se considera de la mayor importancia advertir que, de conformidad con el artículo 63 del Acuerdo 002 de 2021, el incumplimiento en el pago de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento constituye una causal directa de restitución de la vivienda fiscal. Una vez agotado este, y emitida la orden de restitución por esta

causal, el Instituto de Casas Fiscales del Ejército se encuentra legalmente facultado para iniciar el procedimiento de imposición de multa, conforme a lo establecido en el artículo 65 del mismo Acuerdo:

“Artículo 65. Procedimiento para la imposición de la multa por renuencia en la entrega oportuna de la vivienda fiscal. En los casos en los que proceda la entrega del inmueble, inmediata o precedida de debido proceso y el usuario no realice la entrega en el término establecido, se procederá a imponer la correspondiente multa, así:

1. Cuando el arrendatario no haga entrega del inmueble dentro del plazo establecido en el presente acuerdo y conforme las causales descritas en el presente acuerdo, deberá cancelar una multa cuya cuantía diaria asciende al 2,5% del sueldo básico diario devengado, la cual deberá ser liquidada en forma parcial cada quince (15) días.

2. Sobre lo anterior, bastará con que el funcionario competente informe sobre el incumplimiento al director del ICFE, para que proceda a emitir el correspondiente acto administrativo que contendrá la liquidación respectiva de la multa, contada a partir del día siguiente a la renuencia de entrega de la vivienda fiscal y vencimiento del plazo estipulado y que se cobrará hasta que se suscriba el acta de liquidación final de entrega del inmueble.”

Este artículo indica que, cuando la entrega del inmueble deba realizarse de manera inmediata —como ocurre en los eventos de incumplimiento por mora en el pago— y el usuario no restituya la vivienda, el ICFE podrá imponer una multa diaria del 2,5 % del salario devengado por el usuario. Esta multa se causará desde la fecha de notificación de la orden de restitución, por tratarse de una entrega inmediata, hasta el día en que se realice efectivamente la entrega material del inmueble.

Este procedimiento no solo está enmarcado en la legalidad, sino que responde a la necesidad de garantizar la disponibilidad oportuna de las viviendas fiscales para otros usuarios que legítimamente las requieren, y a preservar la integridad del sistema de arrendamiento institucional.

Por todo lo anterior, se rechaza cualquier afirmación que pretenda trasladar al ICFE la responsabilidad por el incumplimiento de obligaciones contractuales y recuerda que la existencia de una mora en los pagos, **sin importar su origen**, conlleva consecuencias legales, incluyendo la restitución del inmueble, conforme a lo establecido en el Acuerdo 002 de 2021.

Finalmente, el Instituto de Casas Fiscales del Ejército invita a todos los beneficiarios de vivienda fiscal a conocer y estudiar detenidamente el marco normativo aplicable, el cual se encuentra contenido en el Acuerdo 002 de 2021. El Acuerdo puede ser consultado en el siguiente enlace: <https://icfe.gov.co/site/wp-content/uploads/2023/12/ACUERDO-002-DE-2021.pdf>.

Cordialmente,

Mayor. OSCAR IVAN CASTRILLON
Subdirector de Inmuebles
Instituto de Casas Fiscales del Ejército

Proyectó: OPS. Juan Londono *SL*
Contratista abogado ICFE



Revisó: PSD. Lorena Camargo 
Profesional Cartera ICFE

¡Volutad y Servicio!

Instituto de Casas Fiscales del Ejército
Dirección: Carrera 11 No. 104-48, Bogotá., Colombia
Conmutador: (601) 316 2500 ext 101-103-104
www.icfe.gov.co



SC-CER668439



SA-CER745418

