|  |
| --- |
| MEMORIA JUSTIFICATIVA – EXPEDICIÓN NORMATIVA |
| **Entidad que desarrollara el proyecto de Norma:** Fondo Nacional del Ahorro |
| **Fecha**: febrero 13 de 2024 |
| **Proyecto de Acto Administrativo**: Acuerdo por medio del cual se adopta una nueva versión del Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional en el Fondo Nacional del Ahorro- Código II-ID-RP-CLH Versión 4. |
| **Normas que otorgan competencia para la expedición del acto:** Estatutos del FNA, Acuerdo 2468 de 2022, Circular Básica Contable 100 de la Superintendencia Financiera de Colombia. |
| **Vigencia de la norma reglamentada o desarrollada:** El acuerdo regirá a partir de la fecha de su publicación. |
| **Disposiciones derogadas, subrogadas, modificadas, adicionadas o sustituidas.** Deroga el Acuerdo 2562 de 2024, por medio del cual se adopta la Versión 3 del Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional en el Fondo Nacional del Ahorro. |
| **Antecedentes y Razones de oportunidad y conveniencia que justifican la expedición del proyecto.**  Con el propósito de ajustar las políticas de Crédito Constructor y en aras de facilitar el acceso a las constructoras que deseen postularse a esta línea de Crédito, e igualmente apoyar los programas liderados por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio.  Así mismo, producto de la maduración de la operación del crédito constructor desde su puesta en marcha en septiembre de 2023, se han identificado variables que deben ser ajustadas y alineadas a la banca privada, por lo tanto, se hace necesario modificar el Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional- Capitulo 5 como parte de la mejora continua del mismo.  **Numeral 5.2.1**: Se Incluye los municipios categoría 3 y Bogotá D.C, en los proyectos inmobiliarios VIP y VIS en zonas rurales y urbanas a nivel Nacional.  Lo anterior, teniendo en cuenta que el FNA a través de la línea Crédito Constructor busca apoyar la generación de vivienda para las familias más vulnerables de todo el país, lo que hace obligante incluir a Bogotá D.C y municipios categoría 3 por su alta demanda de vivienda.  **Numeral 5.3.1:** Se amplia texto, aclarando las figuras jurídicas que podrán ser sujeto de Crédito Constructor.  Lo anterior, por cuanto el texto actual, hace referencia a que las Uniones Temporales o Consocios son sujetos de crédito, por lo tanto se requiere aclarar en la nueva versión que se podrá otorgar Crédito Constructor a las personas jurídicas que constituyan una Unión Temporal o Consorcio.  **Numeral 5.5.2**. Se definen los costos financiables y se delimitan los costos no financiables.  Esto debido a que el FNA a través de la línea crédito constructor busca facilitar la construcción de proyectos de vivienda VIS y VIP proponiendo definir de manera favorable los costos financiables y limitar los no financiables; de esta forma también se alinea el producto con la banca privada.  **Numeral 5.10.3** Suscripción del Pagaré y Carta de Instrucciones:Se adiciona texto en el parágrafo.  Se busca alinear el producto con la práctica de la banca privada, se propone que los deudores solidarios del crédito sean los accionistas que representen la participación dominante en la empresa.  **AMBITO DE APLICACIÓN DEL RESPECTIVO ACTO Y SUJETO A QUIEN VA DIRIGIDO:** El proyecto va dirigido a personas jurídicas y/o naturales con establecimiento de comercio, que tengan dentro de su objeto la actividad de promoción, venta y construcción de vivienda nueva. |
| **IMPACTO ECONÓMICO:** No aplica |
| **DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL.** No aplica |
| **IMPACTO MEDIO AMBIENTAL O SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN.** No aplica |
| **CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE CONSULTA Y PUBLICIDAD**: Se publica para comentarios de la ciudadanía del al de febrero de 2024. |
| **COMENTARIOS DE LOS CIUDADANOS**. Pendiente |
| **ASPECTOS ADICIONALES IMPORTANTES:** No aplica |
| **IMPACTO QUE TENDRÁ EN LA SEGURIDAD JURÍDICA:** En caso de que dentro del año inmediatamente anterior ya se hubiere reglamentado la misma materia.  Por tratarse de un reglamento de producto – CRÉDITO Y LEASING HABITACIONAL- es usual realizar las modificaciones al mismo por cuanto es un producto dinámico y debe estar en constantes ajustes de acuerdo con las necesidades del mercado. |