|  |
| --- |
| MEMORIA JUSTIFICATIVA – EXPEDICIÓN NORMATIVA |
| **Entidad que desarrollara el proyecto de Norma:** Fondo Nacional del Ahorro Carlos Lleras Restrepo |
| **Fecha**: Agosto 19 de 2021 |
| **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 ID-RP-CREYLH, Versión 24. |
| **Normas que otorgan competencia para la expedición del acto**: art. 12 del Decreto 1454 de 1998, 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 2414 de 2021, por medio del cual se adopta la Versión 23 del Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional en el Fondo Nacional del Ahorro.  No obstante lo anterior, quedan vigentes algunas disposiciones el Acuerdo 2275 de 2019 que se requieren para la administración de las operaciones de crédito constructor que continúan hasta su cancelación. |
| **Antecedentes y razones de oportunidad y conveniencia que justifican la expedición del proyecto.**  La Ley 1469 del 30 de junio de 2011, modificada por el artículo 48 de la ley 2079 de 2021, por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat, establece en su parágrafo segundo la facultad del Fondo para realizar operaciones de leasing habitacional destinadas a la adquisición de vivienda.  El artículo 8 de la ley 3 de 1991, modificado por la ley 1537 de 2012 y hoy por la ley 2079 de 2021 establecía como causal de restitución del subsidio familiar de vivienda cuando los beneficiarios del mismo transferían cualquier derecho real sobre la solución de vivienda antes de haber transcurrido diez (10) años desde la fecha de su transferencia. Adicionalmente, las entidades otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda tenían derecho de preferencia para la compra de estos inmuebles; estas restricciones -prohibición de enajenación y derecho de preferencia.  En virtud de esta disposición el Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional del FNA establece en su numeral 3.2.11. que “*Las operaciones de leasing habitacional vigentes con subsidio, el derecho de dominio se transferirá únicamente al locatario, cuando este ejerza la opción de adquisición*…”  No obstante lo anterior, la precitada ley 3 de 1991 fue modificada por el artículo 13 de la ley 2079 de 2021, por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat, disposición que modifica las causales de restitución del subsidio familiar de vivienda y elimina la restricción de la prohibición de enajenación – solo queda para subsidio de vivienda otorgado a título 100% en especie- y derecho de preferencia que ordenaba inscribir en el folio de matrícula del inmueble objeto del subsidio el art 8 de la ley 3 de 1991, modificado por la ley 1537 de 2012. Veamos:    *Artículo 13. CAUSALES DE RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO DE VIVIENDA. Modifíquese el artículo 8 de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, el cual quedará así:*  *"Artículo 8°. Causales de restitución del Subsidio Familiar de Vivienda.****El subsidio familiar de vivienda será restituible sí se comprueba que existió falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos, para la asignación.***  *Adicionalmente,****el subsidio familiar de vivienda otorgado a título 100% en especie seré restituible al Estado cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido cinco (5) años desde la fecha de su transferencia, excepto cuando medie permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento****.*  *También****será restituible cuando se compruebe por medio de autoridad competente, en el mismo periodo mencionado en el inciso anterior, que las viviendas otorgadas a través del subsidio 100% en especie han sido utilizadas de forma permanente o temporal como medio o instrumento para la comisión de actividades ilícitas.****En este último caso, la restitución procederá sin perjuicio de que se adelanten las investigaciones penales a que haya lugar o en los eventos en los que aún iniciadas no se cuente con decisión judicial,*  *…(.)*  *Parágrafo 3°, Con la entrada en vigencia de la presente ley,****la prohibición de trasferencia solo aplica para los subsidios a título 100% en especie, por lo cual se entienden exentas de esta prohibición las demás modalidades de operación del subsidio familiar de vivienda.***  ***Parágrafo transitorio. Las modificaciones contenidas en esta disposición beneficiarán a los hogares que hubieren recibido el subsidio con anterioridad a su promulgación. En este sentido, se podrá realizar la disminución en sus años de aplicación en el caso del subsidio familiar de vivienda 100% en especie o el levantamiento de la prohibición de transferencia para todas las demás modalidades del subsidio en los folios de matrícula inmobiliaria, acto que se encontrará exento del pago de derechos registrales."***  Así las cosas, se debe modificar la última versión del Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional del FNA, con el fin de armonizarlo con lo dispuesto en la Ley 2079 de 2021 y el Decreto 739 de 2021. |
| **AMBITO DE APLICACIÓN DEL RESPECTIVO ACTO Y SUJETO A QUIEN VA DIRIGIDO:** El proyecto va dirigido a los afiliados al Fondo Nacional del Ahorro y usuarios de crédito hipotecario y leasing habitacional. |
| VIABILIDAD JURÍDICA: El proyecto de acuerdo cuenta con viabilidad jurídica. |
| **IMPACTO ECONÓMICO:** No aplica |
| **DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL.** No aplica |
| **IMPACTO MEDIOAMBIENTAL O SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN.** No aplica |
| **CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE CONSULTA Y PUBLICIDAD**: Se publica para comentarios del público del xx al xx de agosto de 2021. |
| **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 a las necesidades del mercado. |