



“Por medio del cual se adopta una nueva versión del Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional en el Fondo Nacional del Ahorro.”

**LA JUNTA DIRECTIVA DEL FONDO NACIONAL DEL AHORRO  
“Carlos Lleras Restrepo”**

En ejercicio de sus facultades legales y estatutarias y en especial las conferidas en el literal a) del artículo 12 del Acuerdo 2468 de 2022.

**CONSIDERANDO:**

Que el Fondo Nacional del Ahorro “Carlos Lleras Restrepo” fue creado como establecimiento público mediante el Decreto Ley 3118 de 1968, transformado mediante la Ley 432 de 1998 en empresa industrial y comercial del Estado de carácter financiero del Orden Nacional, organizado como establecimiento de crédito de naturaleza especial, con personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente.

Que el artículo segundo de la Ley 432 de 1998 señala como objeto del FNA administrar de manera eficiente las cesantías y contribuir a la solución de problema de vivienda y de educación de sus afiliados, con el fin de mejorar su calidad de vida, convirtiéndose en una alternativa de capitalización social para lo cual puede otorgar créditos para vivienda y educación.

Que la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia adoptó las reglas mínimas relativas a la gestión de riesgo de crédito y de las operaciones de leasing habitacional, las cuales serán tenidas en cuenta en el Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional.

Que el parágrafo del artículo primero de la Ley 546 de 1999, por la cual se dictan normas en materia de vivienda, establece que el FNA podrá otorgar créditos de vivienda denominados en moneda legal colombiana o en unidades de valor real, UVR, con las características y condiciones que apruebe su respectivo órgano de dirección, siempre que los sistemas de amortización no contemplen la capitalización de intereses ni se impongan sanciones por prepagos totales o parciales.

Que el artículo primero parágrafo segundo de la Ley 1114 de 2006, establece la afiliación al FNA a través del Ahorro Voluntario Contractual, en virtud del cual las personas señaladas en la citada norma se comprometen a realizar depósitos de dinero, en las cuantías acordadas y a intervalos regulares, hasta cumplir la meta del ahorro en el plazo convenido, luego de lo cual pueden presentar solicitud de crédito de vivienda y/o educación.

Que de conformidad con el artículo 26 de la Ley 1469 de 2011, “por la cual se adoptan medidas para promover la oferta de suelo urbanizable y se expiden otras disposiciones para promover el acceso a la vivienda”, modificada por artículo 48 de la ley 2079 de 2021 se facultó al Fondo Nacional del Ahorro para realizar operaciones de leasing habitacional destinadas a la adquisición de vivienda y otorgar crédito constructor “Para el desarrollo de los Macroproyectos de Interés Social Nacional, de Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano y de Proyectos de



**"Por medio del cual se adopta una nueva versión del Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional en el Fondo Nacional del Ahorro."**

*Vivienda, el Fondo Nacional de Ahorro podrá otorgar crédito constructor a los promotores de dichos proyectos"*

Que mediante Acuerdo 2541 de 13 de octubre de 2023 se adoptó la Versión 2 del Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional II-ID-RP-CLH.

Que se hace necesario modificar el Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional, con el propósito de definir la etapa del proceso de crédito para colombianos residentes en el exterior, en la cual se requeriría la acreditación de un apoderado que lo representa legalmente y que se encuentre domiciliado en el territorio nacional, lo cual facilitará a la entidad los trámites administrativos y judiciales y evitará costos adicionales a cargo del afiliado, toda vez que se exigirá el poder únicamente cuando haya sido aprobado el crédito. Así mismo, se definen los canales habilitados por la entidad, para recibir la documentación necesaria para tramitar el crédito y mejorar el servicio de cara al afiliado.

Que las demás disposiciones de la Versión 2 del Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional adoptada mediante Acuerdo 2541 de 2023 se recogen en los mismos términos.

Que el Comité de Riesgos en Sesión Ordinaria 220 del 22 de enero de 2024 recomendó presentar ante la Junta Directiva del FNA las modificaciones propuestas.

Que la Junta Directiva en Sesión Ordinaria Número 2995 del 29 de enero de 2024, aprobó el presente Acuerdo.

En virtud de lo expuesto.

## ACUERDA

**ARTÍCULO PRIMERO: OBJETO:** Adoptar una nueva versión del Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional en el Fondo Nacional del Ahorro, Código II-ID-RP-CLH, Versión 3.

**ARTÍCULO SEGUNDO: POLÍTICAS:** Establecer las siguientes políticas para las operaciones de crédito y leasing habitacional en el Fondo Nacional del Ahorro:

1. Los créditos y operaciones de Leasing Habitacional que se otorguen tendrán como objeto contribuir a la solución del problema de vivienda de los afiliados del FNA y su sistema de amortización no contemplará capitalización de intereses, ni se impondrán sanciones por prepago total o parcial.
2. Para cumplir los postulados sociales de su creación el FNA en el proceso de estudio de crédito individual y operaciones de Leasing Habitacional, podrá tener en cuenta para efectos de dicho otorgamiento, otros ingresos



**"Por medio del cual se adopta una nueva versión del Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional en el Fondo Nacional del Ahorro."**

del solicitante, y los provenientes de terceros que adquirirán la calidad de deudor solidario.

3. Los Créditos y operaciones de Leasing Habitacional que se adjudiquen contribuirán al desarrollo económico y social del país de acuerdo con las políticas del Gobierno Nacional en materia de vivienda.
4. En virtud del carácter financiero del FNA y la necesaria protección de sus recursos, los créditos que se adjudiquen, así como las operaciones de Leasing Habitacional, deberán colocarse con criterio de dispersión de riesgos, satisfactorias garantías y adecuadas fuentes de pago.
5. Para garantizar la adecuada colocación de los créditos y operaciones de Leasing Habitacional, el FNA deberá tener en cuenta los ingresos del (los) solicitante(s) debidamente soportados.
6. Los créditos y operaciones de Leasing Habitacional del FNA se adjudicarán con tasas de interés bajo las condiciones financieras que apruebe la Junta Directiva y con la debida consideración de la capacidad económica de los afiliados.
7. En el proceso de Crédito y operaciones de Leasing Habitacional, el FNA realizará la evaluación del riesgo crediticio de conformidad con lo establecido en el Manual del Sistema Integral de Administración de Riesgos — SIAR- GR-RC-MN-SIAR y el Manual de Gestión de Riesgo de Crédito – SARC y las disposiciones aplicables que sobre el particular establezca la Superintendencia Financiera de Colombia.
8. El FNA aplicará políticas y controles sobre prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo, de conformidad con lo establecido en la ley, los instructivos de los órganos de control y la reglamentación interna.
9. El FNA se reserva el derecho de abstenerse de otorgar contratos de Leasing Habitacional o desembolsar créditos cuando ello implique exponer a la Entidad a los riesgos asociados con el lavado de activos y la financiación del terrorismo (SARLAFT).
10. El FNA debe informar de todas las condiciones de sus productos a los consumidores financieros siguiendo las políticas del Manual SAC, con información cierta, clara, oportuna, que facilite al afiliado la toma de decisiones al momento de manifestar su interés en la adquisición del producto.
11. El riesgo de crédito debe estar diversificado en términos geográficos y de producto inmobiliario.
12. Los créditos para vivienda estarán respaldados por garantía hipotecaria de primer grado, sobre el inmueble objeto de financiación, el cual deberá estar ubicado en territorio colombiano.



**“Por medio del cual se adopta una nueva versión del Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional en el Fondo Nacional del Ahorro.”**

13. Los créditos para vivienda u operaciones de Leasing Habitacional que se otorguen por la línea de Colombianos Residentes en el Exterior y que residan en alguno de los países contenidos en el listado aprobado por la Junta Directiva del Fondo Nacional del Ahorro; para estos, es obligante contar con el Número Identificación Tributaria o su equivalente, este documento debe estar vigente y otorgado por el país donde residen.
14. El FNA prestará especial atención a las relaciones comerciales y transacciones con colombianos residentes en países donde no se aplican las recomendaciones del GAEL (Grupo de Acción Financiera Internacional). Para ello el FNA diseñará los debidos procedimientos, controles y seguimientos a las operaciones de ahorro y crédito que se realicen con estos afiliados.
15. El Leasing Habitacional se otorgará en las modalidades con destino a la adquisición de vivienda familiar y no familiar, y se aplicará para las dos modalidades los mismos parámetros previstos en el Reglamento que se adopta, salvo en la exigencia del uso habitacional y goce del inmueble por parte del núcleo familiar del locatario que es un elemento esencial del Leasing Habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar.
16. A través del Leasing Habitacional se financiará la adquisición de vivienda demandada por los afiliados del FNA dentro del territorio nacional en el rango diferente a la vivienda de interés social (VIS).
17. Se otorgarán contratos de Leasing Habitacional y créditos hipotecarios a los afiliados al Fondo Nacional del Ahorro que cumplan las condiciones y requisitos establecidos por el FNA.
18. Los sistemas de amortización de las operaciones de Leasing Habitacional y de los créditos hipotecarios serán previamente aprobados por la Superintendencia Financiera de Colombia y serán los fijados por la Junta Directiva en las condiciones financieras del producto.
19. El FNA implementará mecanismos idóneos para la recuperación y/o restitución de los recursos comprometidos en la operación de Leasing Habitacional de acuerdo, con las mejores prácticas del mercado.
20. El FNA atendiendo las políticas de riesgos de la Entidad garantizará el cumplimiento de las obligaciones derivadas de las operaciones de financiación de compra de vivienda con garantía real a través de la pignoración de las cesantías.
21. El FNA podrá adelantar la financiación, a través del producto Crédito Constructor Tradicional Vivienda Nueva y Terminación de la construcción de las viviendas objeto de operaciones de Crédito y Leasing Habitacional para sus afiliados, según las reglas expedidas para tal efecto.



**“Por medio del cual se adopta una nueva versión del Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional en el Fondo Nacional del Ahorro.”**

22. El FNA priorizará el otorgamiento de Crédito Constructor Tradicional Vivienda Nueva y Terminación hacia aquellas personas jurídicas y/o naturales con establecimiento de comercio, interesadas en construir vivienda nueva, cuyos proyectos inmobiliarios tengan como enfoque el mercado de proyectos de vivienda VIP y VIS en zonas urbanas y rurales en el territorio Nacional, todo lo anterior ajustados a los procedimientos definidos en el Manual de Gestión de Riesgo de Crédito del Sistema Integral de Administración de Riesgo – SIAR.
23. Las decisiones de otorgamiento de Crédito Constructor Tradicional Vivienda Nueva, Terminación y Renovación se fundamentarán en la experiencia verificable en construcción de edificaciones residenciales o afines, cumplimiento de normativa y capacidad financiera por parte del constructor, después de un estudio a partir de su información técnica, financiera y comercial que la soporta.
24. El FNA sólo podrá establecer relaciones de Crédito Constructor Tradicional Vivienda Nueva, Terminación y Renovación, con aquellos clientes que cumplen los criterios de tolerancia al riesgo que se definan dentro de las políticas y condiciones del producto, en particular, lo referente a condiciones financieras del deudor, aspectos técnicos y de cierre financiero del proyecto.
25. La financiación de Crédito Constructor Tradicional Vivienda Nueva, Terminación y Renovación cuenta con un modelo de mitigación de riesgos que permita la adecuada terminación del proyecto, el cual estará dentro del Manual de Gestión de Riesgo de Crédito del Sistema Integral de Administración de Riesgo – SIAR.
26. El FNA contribuirá al otorgamiento de vivienda para los diferentes programas de Gobierno a través de Crédito Constructor Tradicional Vivienda Nueva y Terminación para promotores privados y/o constructores.
27. La aprobación de las solicitudes de Crédito Constructor Tradicional Vivienda Nueva y Terminación estará a cargo de la Junta Directiva del FNA.
28. Para Crédito Tradicional Vivienda Nueva y Terminación, el punto de equilibrio corresponderá a un porcentaje de ventas en unidades del proyecto mínimo del 70%, se analizarán aspectos urbanísticos, arquitectónicos, técnicos y ambientales en los proyectos a financiar, incluidos sellos de construcción sostenible; el perito Avaluador deberá contar con el Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A) vigente y afiliado a un gremio o lonja autorizada por el FNA.
29. Hacen parte integral de Crédito Constructor Tradicional Vivienda Nueva y Terminación, el Reglamento de Crédito Y Leasing Habitacional, los Procedimientos, Manuales e Instructivos que contengan información respecto al producto mencionado.



2562

ACUERDO. No. DE 2024

“Por medio del cual se adopta una nueva versión del Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional en el Fondo Nacional del Ahorro.”

**ARTÍCULO TERCERO.** Vigencia y derogatorias. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación, deroga el Acuerdo 2541 de 2023 y las disposiciones que le sean contrarias.

Con el fin de continuar a la administración de los créditos constructor que se encuentran vigentes otorgados y pactados bajo el Acuerdo 2275 de 2019, hasta tanto se cancelen en su totalidad todas estas operaciones, continuarán rigiendo los siguientes numerales del Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional adoptado por el acuerdo antes mencionado: 5.2.4 - 5.4 (Parágrafo); 5.5 - 5.6.1 - 5.6.2 - 5.6.5 (Inciso 1, 3 y parágrafo) - 5.9 - 5.9.4 - 5.9.5 - 5.9.6 - 5.9.7 - 5.10 - 5.11 - 5.12 - 5.13 - 5.14 - 5.17 y las definiciones que aplican a crédito constructor.

**PUBLÍQUESE, Y CÚMPLASE**

Dada en la ciudad de Bogotá, a los 05 FEB 2024

**MARTHA CATALINA VELASCO CAMPUZANO**  
PRESIDENTE JUNTA DIRECTIVA

BURGOS BELTRAN / Firmado digitalmente por BURGOS BELTRAN  
SANDRA MILENA / SANDRA MILENA

**SANDRA MILENA BURGOS BELTRAN**  
SECRETARIO JUNTA DIRECTIVA

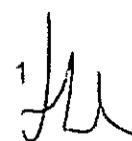
- Vo.Bo. María Alejandra Salas Alvarez Vicepresidencia Jurídica
- Vo.Bo. Frank Wilson Garcia Castellanos Vicepresidencia de Operaciones
- Vo.Bo. Frank Wilson Garcia Castellanos Vicepresidencia de Crédito (E)
- Vo.Bo. Luis Gabriel Marín Garcia Vicepresidencia Empresarial
- Vo.Bo. Luis Gabriel Marín Garcia Vicepresidencia de Redes (E)

- Vo.Bo. Gina Marcela Martinez Merizalde Gerencia Crédito Individual
- Vo.Bo. Zúlma Patricia González Muñoz Gerencia Asesorías y Conceptos
- Vo.Bo. Geison Danilo Araque Gomez Gerencia Riesgo Financiero
- Vo.Bo. Avelino Orlando Diaz Rendon Gerencia Gestión de Procesos
- Vo.Bo. Diego Cano Hernández Gerencia Desarrollo Negocios

Proyectó: Jesús David Medina Ruiz - GDN

	<b>REGLAMENTO DE CRÉDITO Y LEASING HABITACIONAL</b>	Código: II- ID-RP- CLH
	<b>PROCESO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO</b>	<b>Versión: 3</b>

<b>1. Acuerdo que Aprueba el Reglamento</b>
Acuerdo No. <b>552</b> de 2024
<b>2. Nombre del Producto y/o Servicio</b>
REGLAMENTO DE CRÉDITO Y LEASING HABITACIONAL
<b>3. Área Responsable</b>
Vicepresidencia de Crédito
<b>4. Áreas de Apoyo</b>
<b>Vicepresidencias:</b> de Crédito, de Riesgos, Financiera, Empresarial, Jurídica, de Operaciones y de Tecnología y Transformación Digital.  <b>Gerencias:</b> de Asesorías y Conceptos, Planeación Financiera, de Desarrollo de Negocios, Cuentas Personas, Mercadeo y Comunicaciones, Crédito Individual, Administración de Leasing, de Legalizadora y Constructor.
<b>5. Antecedentes del Producto y/o Servicio</b>
<p>Que el Fondo Nacional del Ahorro "Carlos Lleras Restrepo" fue creado como establecimiento público mediante el Decreto Ley 3118 de 1968, transformado mediante la Ley 432 de 1998 en empresa industrial y comercial del Estado de carácter financiero del orden nacional, organizado como establecimiento de crédito de naturaleza especial, con personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente.</p> <p>Que el artículo segundo de la Ley 432 de 1998 señala como objeto del FNA administrar de manera eficiente las cesantías y contribuir a la solución de problema de vivienda y de educación de sus afiliados, con el fin de mejorar su calidad de vida, convirtiéndose en una alternativa de capitalización social para lo cual puede otorgar créditos para vivienda y educación</p> <p>Que la Ley 1114 de 2006, artículo primero párrafo 2º establece la afiliación al FNA a través del Ahorro Voluntario contractual, en virtud del cual las personas señaladas en la citada norma se comprometen a realizar depósitos de dinero, en las cuantías acordadas y a intervalos regulares, hasta cumplir la meta del ahorro en el plazo convenido, luego de lo cual pueden presentar la solicitud de crédito de vivienda, leasing habitacional y/o educación.</p> <p>Que el Decreto 2555 de 2010 establece que el FNA podrá conceder créditos para educación y vivienda a los afiliados por ahorro voluntario contractual, siempre que se cumplan con las condiciones, modalidades y requisitos establecidos en el Reglamento de Crédito que para tal fin expida su Junta Directiva.</p> <p>Que de conformidad con el Parágrafo 1 del artículo 26 de la Ley 1469 de 2011, modificado por el artículo 48 de la ley 2079 de 2021, el FNA podrá otorgar crédito constructor a los promotores de desarrollo de Macroproyectos de Interés Social Nacional, de Proyectos Integrales de desarrollo Urbano y de Proyectos de Vivienda.</p>



Que el Parágrafo 2 del artículo 26 de la Ley 1469 de 2011, "por la cual se adoptan medidas para promover la oferta de suelo urbanizable, y se expiden otras disposiciones para promover el acceso a la vivienda", modificado por el artículo 48 de la ley 2079 de 2021 facultó al Fondo Nacional del Ahorro para realizar operaciones de leasing habitacional destinadas a la adquisición de vivienda.

Que el Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera, de Colombia adoptó las reglas mínimas relativas a la gestión de riesgo de crédito y de las operaciones de leasing habitacional, las cuales serán tenidas en cuenta en el Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional.

Que de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 2468 de 22 son funciones de la Junta Directiva del FNA formular las políticas de la entidad en cumplimiento de sus objetivos, de acuerdo con los lineamientos que trace el Gobierno Nacional y expedir los reglamentos de crédito y delegar en el presidente algunas de sus funciones.

Que se hace necesario reactivar el producto Crédito Constructor, con el fin de dar cumplimiento al objeto social del FNA, para ello, se debe contar con programas de crédito para compra de vivienda que permitan optimizar las condiciones de vida de nuestros afiliados, alineados a los programas del Gobierno Nacional y del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, por lo tanto es fundamental para el FNA incorporar nuevamente en el Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional el capítulo 5 que contiene las políticas, normas y lineamientos de la línea de "Crédito Constructor Tradicional Vivienda Nueva y Terminación".

## CONTENIDO

<b>1</b>	<b>GENERALIDADES .....</b>	<b>5</b>
1.1	OBJETIVO GENERAL .....	5
1.2	MERCADO OBJETIVO .....	5
1.3.	REQUISITOS PARA PRESENTAR SOLICITUD DE CRÉDITO HIPOTECARIO, EDUCATIVO Y LEASING HABITACIONAL EN EL FNA	6
1.4	REQUISITOS PARA LA APROBACIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO, EDUCATIVO Y LEASING HABITACIONAL CON EL FNA. ....	7
1.5	INTERESES .....	8
1.6	PLAZOS .....	8
1.7	REPORTE A CENTRALES DE INFORMACIÓN .....	8
1.8	SEGUROS .....	9
1.9	PAZ Y SALVOS Y CERTIFICACIONES .....	10
1.10	CUENTAS AFC .....	10
1.11	AVALÚO Y ESTUDIO DE TÍTULOS .....	10
1.12	VISITAS PARA LOS PRODUCTOS QUE APLIQUEN .....	10
1.13	CAUSALES DE EXIGIBILIDAD ANTICIPADA .....	11
<b>2</b>	<b>CREDITO HIPOTECARIO Y LEASING HABITACIONAL PARA AFILIADOS RESIDENTES EN COLOMBIA Y EN EL EXTERIOR. ....</b>	<b>12</b>
2.1.	FINALIDAD .....	12
2.2.	CONDICIONES GENERALES .....	14
2.3.	CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS FINALIDADES DE CRÉDITO CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN SITIO PROPIO Y MEJORA DE VIVIENDA .....	15

2.4.	CONDICIONES PARTICULARES PARA CRÉDITO A COLOMBIANOS RESIDENTES EN EL EXTERIOR.....	16
2.5.	PARÁMETROS PARA EL ESTUDIO DE LAS CONDICIONES CREDITICIAS DEL AFILIADO(A) POR CESANTIAS Y AVC .....	17
2.6.	PARÁMETROS PARA EL ESTUDIO DE LA CAPACIDAD DE PAGO DEL AFILIADO(A) Y COMPROBACIÓN DE INGRESOS.....	18
2.7.	CONDICIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS .....	19
2.8.	AMORTIZACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y LEASING HABITACIONAL .....	20
2.9.	CONDICIONES ESPECIALES PARA SEGUROS DEL PRODUCTO DE CREDITO HIPOTECARIO.....	21
2.10.	OTORGAMIENTO DE CRÉDITO Y LEASING HABITACIONAL.....	21
2.11.	OFERTA DE CRÉDITO Y LEASING HABITACIONAL.....	22
2.12.	ACEPTACIÓN DE LA OFERTA POR EL AFILIADO.....	22
2.13.	AVALÚOS .....	23
2.14.	DOCUMENTOS Y GARANTÍAS .....	23
2.15.	CONSTITUCIÓN DE GARANTÍAS .....	24
2.16.	PARÁMETROS PARA LA APLICACIÓN DE LAS CESANTÍAS .....	24
2.17.	DESEMBOLSOS PARCIALES.....	24
2.18.	INFORMACIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS Y LOCATARIOS.....	25
2.19.	ALTERNATIVAS PARA LOS USUARIOS DE CRÉDITO Y LEASING HABITACIONAL .....	25
2.20.	GASTOS DE CANCELACIÓN DE HIPOTECA - COBRO JUDICIAL – TERMINACION CONTRATO LEASING – RESTITUCIÓN.....	28
2.21.	PERSECUCIÓN JUDICIAL DE LA GARANTÍA .....	28
<b>3</b>	<b>CONDICIONES ESPECIALES DE LEASING HABITACIONAL .....</b>	<b>29</b>
3.1	OBJETIVO .....	29
3.2	CONDICIONES GENERALES.....	29
3.3	CONDICIONES PARA LA ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE POR PARTE DEL FNA Y LÍMITES DE RESPONSABILIDAD.....	30
3.4.	VALOR DEL INMUEBLE.....	31
3.5.	VALOR DEL CONTRATO Y MONTO DEL LEASING HABITACIONAL	31
3.6.	CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO .....	31
3.7.	OBLIGACIONES, PROHIBICIONES Y DERECHOS DEL FNA.....	32
3.8.	OBLIGACIONES, PROHIBICIONES Y DERECHOS DEL LOCATARIO	33
3.9.	SEGUROS, COBERTURAS Y CONDICIONES.....	36
3.10.	GASTOS DEL CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL	35
3.11.	CAUSALES GENERALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL .....	37
3.12.	OPCIÓN DE ADQUISICIÓN .....	38
3.13.	CESIÓN TOTAL DEL CONTRATO .....	39
3.14.	RESTITUCIÓN DE BIEN DADO EN LEASING HABITACIONAL.....	40
3.15.	SUBARRIENDO DE BIENES DADOS EN LEASING HABITACIONAL MODALIDAD NO FAMILIAR.....	42
3.16.	SUSTITUCIÓN DE LOS BIENES DADOS EN LEASING HABITACIONAL .....	42
3.17.	TITULARIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS .....	42
3.18.	CARTAS DE COMPROMISO.....	42
3.19.	CLÁUSULA ACELERATORIA.....	42
3.20.	REGIMEN DE SANCIONES .....	43

3.21.	ADMINISTRACIÓN DE LOS INMUEBLES DADOS EN LEASING HABITACIONAL .....	43
<b>4.</b>	<b>CREDITO EDUCATIVO AVC Y CESANTIAS .....</b>	<b>44</b>
4.1.	OBJETIVO .....	44
4.2.	FINALIDAD .....	44
4.3.	MODALIDADES DE CRÉDITO .....	45
4.4.	SISTEMA DE AMORTIZACIÓN .....	45
4.5.	PARÁMETROS PARA EL ESTUDIO DE LAS CONDICIONES CREDITICIAS .....	46
4.6.	DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA LA SOLICITUD DE CRÉDITO. 46	46
4.7.	CAUSALES PARA NO CONTINUAR CON EL TRAMITE DE LA SOLICITUD DE CREDITO .....	46
4.8.	APROBACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE LOS CRÉDITOS PARA EDUCACIÓN .....	47
4.9.	DESEMBOLSO .....	47
4.10.	CONDICIONES ECONÓMICAS DEL CRÉDITO .....	48
4.11.	CONDICIONES DE SEGUROS PARA EL PRODUCTO DE CREDITO EDUCATIVO .....	49
4.12.	DOCUMENTOS Y GARANTIAS DE LOS CREDITOS .....	49
4.13.	COSTOS .....	50
<b>5</b>	<b><u>CRÉDITO CONSTRUCTOR</u> .....</b>	<b>50</b>
5.1	OBJETIVO .....	50
5.2	FINALIDAD .....	50
5.3	CONDICIONES DE SOLICITUD DEL CRÉDITO .....	51
5.4	FUENTE DE PAGO DEL CRÉDIO CONSTRUCTOR .....	53
5.5	ALCANCE DE LA APROBACIÓN DEL CRÉDITO .....	55
5.6	INSTRUMENTACION CRÉDITO CONSTRUCTOR .....	57
5.7	ESTUDIOS JURÍDICOS - DE TÍTULOS Y SOCIETARIOS PARA LA CONSTITUCIÓN DE LAS GARANTÍAS .....	58
5.8	GASTOS ASOCIADOS A LA FINANCIACIÓN DEL PROYECTO .....	58
5.9	CONSTITUCIÓN DE PÓLIZAS .....	59
5.10	DOCUMENTOS Y GARANTIAS .....	63
5.11	DESEMBOLSOS .....	64
5.12	OBLIGACIONES DEL CLIENTE EN ETAPA DE ESCRITURACIÓN DEL PROYECTO INMOBILIARIO .....	66
5.13	DESAFECTACIONES .....	67
5.14	OBLIGACIONES DEL CLIENTE .....	69

## **1 GENERALIDADES**

### **1.1 OBJETIVO GENERAL**

En desarrollo de la función otorgada por la ley, el FNA deberá contribuir a la solución del problema de vivienda y educación para sus afiliados, con el fin de mejorar su calidad de vida, convirtiéndose en una alternativa de capitalización social.

### **1.2 MERCADO OBJETIVO**

#### **1.2.1 Trabajadores con vínculo laboral que genere pago de Cesantías.**

##### **1.2.1.1 Afiliados obligatorios:**

Servidores públicos de la Rama Ejecutiva del Poder Público del orden nacional a excepción del personal uniformado de las Fuerzas Militares y de la Policía Nacional, y los afiliados al Fondo Nacional de Prestaciones Sociales del Magisterio.

##### **1.2.1.2 Afiliados voluntarios:**

Los demás servidores del Estado y de sus entidades descentralizadas territorialmente y por servicios, así como los trabajadores del sector privado que tengan una relación laboral vigente, de la cual surja la obligatoriedad del pago de cesantías.

#### **1.2.2 Afiliados mediante Ahorro Voluntario Contractual**

##### **1.2.2.1 Trabajadores subordinados o dependientes:**

Los oficiales, suboficiales y soldados profesionales de las Fuerzas Militares; los oficiales, suboficiales y miembros del nivel ejecutivo, agentes de la Policía Nacional; el personal civil al servicio del Ministerio de Defensa Nacional, de las Fuerzas Militares y de Policía Nacional; el personal docente oficial; los docentes vinculados a establecimientos educativos privados.

Adicionalmente quienes cuenten con un contrato de trabajo o que devenguen salario integral y pensionados.

##### **1.2.2.2 Trabajadores independientes:**

El FNA considera trabajadores independientes, todos aquellos afiliados que no se encuentren descritos en el numeral 1.2.2.1.

#### **1.2.3 Colombianos Residentes en el exterior.**

Se entenderá como Colombianos Residentes en el Exterior, a las personas naturales nacionales por nacimiento o por adopción, que ostenten la calidad de ciudadanos colombianos y residan en alguno de los países contenidos en el listado aprobado por la Junta Directiva del Fondo Nacional del Ahorro, vinculados al FNA por Ahorro Voluntario Contractual o Cesantías.

Para la vinculación de colombianos residentes en el exterior, es obligante contar con el número Identificación Tributaria o su equivalente; este documento debe estar vigente y otorgado por el país donde residen.

### **1.3... REQUISITOS PARA PRESENTAR SOLICITUD DE CRÉDITO HIPOTECARIO, EDUCATIVO Y LEASING HABITACIONAL EN EL FNA**

**1.3.1** Ser afiliado(a) al FNA a través de cesantías o AVC.

**1.3.2** Cumplir con las normas vigentes en materia de radicación, aprobación y desembolso para el nuevo crédito o leasing habitacional.

**1.3.3** Contar con el puntaje mínimo, calculado mediante el sistema de calificación personal definido por la Junta Directiva dispuesto en el Manual de Gestión de Riesgo de Crédito del Sistema Integral de Administración de Riesgo – SIAR de la entidad.

**1.3.4** En caso de contar con cesantías o Ahorro Voluntario Contractual, estos recursos deben estar libres de embargos y/o pignoraciones externas.

**1.3.5** Presentar la solicitud única de crédito (formato original o fotocopia), anexando la documentación requerida de acuerdo con el producto por el cual accede el afiliado.

**1.3.6** Autorizar en forma expresa y escrita al Fondo Nacional del Ahorro para consultar y reportar a las centrales de información que la Entidad consulte. Este requisito también deberán cumplirlo los codeudores y los avalistas.

**1.3.7** Si tiene crédito de vivienda, crédito educativo o leasing habitacional vigente y desea realizar una nueva solicitud, deberá encontrarse al día en el pago de los cánones o las cuotas de todos sus productos. Adicionalmente, las cesantías se mantendrán pignoradas a favor del FNA, además de cumplir con las demás condiciones del reglamento.

**1.3.8** Tratándose de créditos conjuntos o individuales con deudor solidario no afiliado, cada uno deberá soportar sus ingresos anexando a la solicitud de crédito la documentación requerida de acuerdo con el producto por el cual accede el afiliado(a).

**1.3.9** Se podrá presentar solicitud conjunta, siendo aquella la gestionada por dos (2) afiliados, quienes en forma individual deberán cumplir con los requisitos establecidos en el presente reglamento para ser sujetos de un crédito o un contrato. Para el efecto, cada afiliado(a) debe diligenciar completamente el formulario correspondiente y suscribir los documentos y garantías de que trata el presente reglamento.

**Parágrafo:** El afiliado(a) deberá comunicar al FNA cualquier variación de la información suministrada en la solicitud de crédito o leasing habitacional antes del perfeccionamiento y desembolso del mismo.

#### **1.4 REQUISITOS PARA LA APROBACIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO, EDUCATIVO Y LEASING HABITACIONAL CON EL FNA.**

**1.4.1** Demostrar condiciones crediticias de conformidad con lo dispuesto en el presente reglamento y las demás disposiciones para cada uno de los productos financieros.

**1.4.2** Ajustarse a las políticas para aprobación de solicitudes para cada uno de los productos financieros.

**1.4.3** Tener capacidad de pago suficiente para cubrir el valor de las cuotas mensuales, incluido seguros, del crédito ofertado y los créditos vigentes o canon mensual de arrendamiento.

**1.4.4** Suministrar durante el proceso de adjudicación, legalización y perfeccionamiento del crédito información que sea veraz y fidedigna.

**1.4.5** En caso de Crédito Educativo acreditar que los programas de pregrado y postgrado de la universidad a financiar en Colombia se encuentren debidamente registrados en el Sistema Nacional de Información de la Educación Superior (SNIES).

**Parágrafo Primero:** Si una solicitud de leasing habitacional o crédito hipotecario se aprueba de forma conjunta, no le está permitido a los afiliados utilizarla en forma individual. En este caso, deberán desistir del trámite conjunto y presentar solicitudes individuales. De igual forma, si dos solicitudes para leasing habitacional o crédito hipotecario se aprueban de forma individual, no le está permitido a los afiliados utilizarla en forma conjunta. En este caso deberán desistir del trámite individual y presentar una solicitud conjunta.

**Parágrafo Segundo:** En el evento que una solicitud de crédito hipotecario o leasing habitacional no haya sido aprobada, el afiliado(a) dispondrá de un término máximo de seis (6) meses para solicitar la devolución de los documentos que presentó para estudio. Este plazo se empezará a contar a partir de la fecha en que se comunique al afiliado que la solicitud no ha sido aprobada. Una vez transcurrido este término los documentos podrán ser destruidos.

**Parágrafo Tercero:** Los requisitos y condiciones acreditadas al momento de presentar y ser aprobada la solicitud de crédito deben permanecer hasta la fecha del perfeccionamiento del mismo, entendiéndose el perfeccionamiento como el desembolso total de la suma aprobada.

El FNA se abstendrá de autorizar el desembolso o la firma de la escritura si las condiciones crediticias del afiliado varían desmejorando su situación financiera, de tal manera que le impidan cumplir los requisitos establecidos para ser sujetos de crédito de acuerdo con el presente Reglamento, o si se demuestra que los documentos aportados presentan inconsistencias que impidan el desembolso del mismo. Se exceptúa de lo anterior, cuando el beneficiario del crédito educativo deba dejar de trabajar para adelantar los estudios financiados, caso en el cual, los desembolsos subsiguientes deberán estar respaldados por dos codeudores quienes deberán cumplir con los mismos requisitos exigidos a los afiliados solicitantes de crédito.

**Parágrafo Cuarto.** Un afiliado (a) puede tener los créditos o contratos de leasing que su capacidad de pago le permita.

**Parágrafo Quinto.** La documentación que se requiere para la evaluación de crédito hipotecario y leasing habitacional se describe en el formato "Documentación Básica Requerida para Presentar Solicitud de Crédito". Esta documentación formará parte del expediente del solicitante y quedará en el FNA de manera definitiva si la operación de crédito o leasing habitacional llega a su perfeccionamiento.

El FNA se reserva la facultad de verificar la información suministrada por el afiliado.

## **1.5 INTERESES**

### **1.5.1 Intereses remuneratorios**

Los préstamos que conceda el FNA causarán intereses pagaderos por mensualidades vencidas. La tasa de interés remuneratoria será fija durante la vigencia del crédito.

Las tasas vigentes para los créditos de productos con el FNA serán las previstas en el Acuerdo de Condiciones Financieras y estarán disponibles para consulta.

Cabe señalar que las tasas vigentes publicadas en dicho documento pueden ser diferentes a las condiciones de aprobación de los créditos otorgados en fechas anteriores a las del acuerdo, debido a que las condiciones económicas y del mercado pueden hacerlas variar. Por lo anterior, para que el afiliado pueda saber cuál es la tasa de su crédito, deberá consultar el extracto del mismo en el cual se indicarán las condiciones en las que fue aprobada su solicitud.

La tasa de interés remuneratoria para los créditos hipotecarios o leasing habitacional conjuntos será el promedio ponderado de las tasas de interés remuneratorio que correspondería a cada uno de los créditos individuales, y el plazo será el mayor para el caso de créditos individuales de los solicitantes.

### **1.5.2 Intereses Moratorios**

En caso de mora en los créditos o leasing habitacional, el deudor o locatario pagará una tasa de interés equivalente a la máxima legalmente autorizada, sin exceder el límite de usura. El interés moratorio se cobrará sobre las cuotas o cánones vencidos a partir del día siguiente al vencimiento de la respectiva cuota o canon.

## **1.6 PLAZOS**

Los plazos para cualquiera de los productos con el FNA serán los previstos en el Acuerdo de Condiciones Financieras y estarán disponibles para la consulta de los funcionarios y afiliados.

## **1.7 REPORTE A CENTRALES DE INFORMACIÓN**

El FNA reportará a las centrales de información la existencia del crédito u operaciones de leasing habitacional de cada afiliado(a), codeudor, avalista o deudor solidario, así como el comportamiento financiero del mismo. Por lo tanto, el afiliado(a) que solicite cualquiera de las líneas de crédito o leasing habitacional

al FNA deberá autorizar en el formulario de solicitud o en documento anexo, para que se consulte y reporte a las centrales de información.

## **1.8 SEGUROS**

Con el fin de amparar las obligaciones contraídas con el FNA, éste contratará con una compañía de seguros legalmente autorizada, los amparos que cubran a partir del desembolso del crédito o de las operaciones de leasing habitacional los riesgos de:

### **1.8.1 Seguro de vida grupo deudores**

Con el fin de amparar los riesgos de muerte o de incapacidad total y permanente de los usuarios que tengan un crédito o contrato de leasing habitacional vigente, el FNA tomará por cuenta y a cargo de los afiliados los seguros colectivos correspondientes.

El valor asegurado en ningún caso será inferior al monto del crédito o contrato de leasing habitacional o al saldo de la deuda, según el caso.

### **1.8.2 Seguro de incendio grupo deudores**

La entidad tomará, por cuenta y a cargo del afiliado(s) usuario(s) de crédito hipotecario o de leasing habitacional, los seguros colectivos correspondientes que amparen los daños causados a la vivienda dada en garantía con ocasión del préstamo otorgado o leasing habitacional, contra los riesgos de incendio y/o rayo y demás coberturas adicionales, incluido terremoto y actos terroristas hasta por el monto asegurado, el cual corresponde al avalúo comercial de la construcción de la vivienda, valor que se ajusta periódicamente, de acuerdo con la normatividad vigente.

### **1.8.3 Seguro de Desempleo para Afiliados por Cesantías**

El FNA podrá tomar la cobertura de desempleo para empleados subordinados o dependientes por cuenta y a cargo del afiliado(s) usuario(s) del crédito o leasing habitacional, quedando facultado para modificar o suprimir esta cobertura de acuerdo con la conveniencia que el FNA establezca, tanto para la Entidad como para el afiliado(a) y teniendo en cuenta las condiciones del mercado asegurador. De igual manera y para efectos del recaudo de los costos generados por el pago de las primas, el afiliado(a) reconocerá dichos valores cuyo pago será obligatorio y se recaudará con la cuota mensual de amortización del crédito o leasing habitacional.

### **1.8.4 Otros seguros**

Además de los seguros anteriormente mencionados, el FNA podrá tomar nuevas coberturas y en general nuevos seguros que no representen costo para el afiliado(s) usuario(s) del crédito, del leasing habitacional y/o afiliado(a) que cumpla(n) los requisitos exigidos para presentar solicitud de crédito o leasing habitacional, siempre y cuando sean social y económicamente provechosos para estos grupos.

**Parágrafo:** El valor asegurado por la póliza de vida deudor cubrirá el saldo vigente de la obligación. El pago de las primas que ocasionen los seguros estará a cargo del (la) afiliado(a) deudor(a) o locatario, y su costo se cancelará con la misma



periodicidad de la cuota de amortización del crédito o canon de arrendamiento. Dichos valores serán facturados y cobrados conjuntamente con el valor de la cuota de amortización o canon.

### **1.9 PAZ Y SALVOS Y CERTIFICACIONES**

Para efectos de aclarar o actualizar la información registrada en los reportes de las centrales de información y/o en los desprendibles o planillas de nómina, el FNA tendrá en cuenta para el análisis del crédito hipotecario o leasing habitacional al momento del otorgamiento, la paz y salvos y/o certificaciones, en original o fotocopia legible, expedidos por las entidades acreedoras y/o nominadoras.

En esta paz y salvos y/o certificaciones deberá constar, según sea el caso, el error de la información reportada, el estado de las obligaciones, el monto, el saldo de estas y/o el valor de la cuota o canon. El FNA se reserva el derecho de verificar la información ante la entidad respectiva.

Los paz y salvos no generarán cambios en los puntajes alcanzados al aplicar los scores genéricos de centrales de información. Estos cambios solamente se podrán observar con el paso del tiempo y a través de una nueva consulta efectuada ante las centrales de información.

### **1.10 CUENTAS AFC**

En el evento que el afiliado destine sumas mensuales en cuenta de ahorro para el fomento de la construcción AFC en Colombia, no se tendrá en cuenta como egreso el valor mensual ahorrado por este concepto en razón a lo establecido en las normas que regulan dichas cuentas, en el sentido que el destino del ahorro es para la adquisición de vivienda.

Para el pago de las cuotas al FNA, en los casos en los que se utilicen cuentas AFC como fuente de pago de la obligación de crédito hipotecario o leasing habitacional, le corresponderá al afiliado(a) ajustarse al procedimiento establecido por la institución financiera en la que tiene constituida la cuenta AFC, para efectos de abonar la cuota mensual a la obligación contraída con el FNA.

#### **1.10.1 Beneficio Tributario:**

Los afiliados por AVC que soliciten crédito hipotecario y leasing habitacional y pretendan recibir el beneficio tributario deberán suscribir un nuevo contrato en el que depositen una suma periódica equivalente al valor de su cuota mensual del crédito. Conforme a lo establecido en el Decreto 2555 de 2010, el FNA debitará de la cuenta de AVC la suma correspondiente.

### **1.11 AVALÚO Y ESTUDIO DE TÍTULOS**

El FNA podrá asumir los gastos operacionales de los créditos y/o de leasing habitacional adjudicados a los afiliados al FNA, de acuerdo con la reglamentación que expida el o la presidente(a) de la entidad.

### **1.12 VISITAS PARA LOS PRODUCTOS QUE APLIQUEN**

El FNA podrá realizar visitas de campo directamente o a través de terceros, para corroborar las fuentes de ingreso y la actividad económica del solicitante. Las políticas para realización de visitas quedarán plasmadas en el instructivo "Análisis

De Crédito Cesantías y AVC" y los demás que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

### **1.13 CAUSALES DE EXIGIBILIDAD ANTICIPADA**

El FNA podrá unilateralmente dar por extinguido el plazo pactado para el pago del crédito o leasing habitacional y exigir su cancelación anticipada, una vez se presente la correspondiente demanda judicial, sin perjuicio de las demás causales consagradas en la ley, en la normatividad interna o contractualmente, en los siguientes eventos:

**1.13.1** Cuando tenga conocimiento que la documentación presentada por el afiliado o su codeudor fue obtenida por medios irregulares, o contenga información no veraz, que haya inducido al FNA a error, sin perjuicio de las demás causales consagradas en la Ley o en el contrato.

**1.13.2** Las demás que se establezcan contractualmente.

#### **1.13.3 Causales de exigibilidad anticipada para crédito hipotecario:**

**1.13.3.1** En los casos en que se utilice el crédito para compra de inmuebles sobre los que recaiga un gravamen hipotecario, el incumplimiento de la cancelación de dicho gravamen por parte del afiliado (a) podrá dar lugar a que el FNA extinga el plazo del crédito y exija el pago anticipado de la obligación.

**1.13.3.2** Cuando el inmueble hipotecado en favor del FNA sea perseguido judicialmente, sufra desmejora o deprecios tales, que en dichas condiciones no preste suficiente garantía a juicio de perito, o cuando la hipoteca otorgada en garantía se vea afectada por hechos inherentes a su constitución.

#### **1.13.4 Causales de exigibilidad anticipada para las finalidades de Crédito Construcción de vivienda en Sitio Propio y Mejora de Vivienda.**

El FNA podrá exigir el pago de la totalidad de la obligación cuando identifique que la obra no ha sido terminada en su totalidad y no cumple con la cobertura mínima exigida para el producto en los siguientes eventos:

**1.13.4.1.** Cuando no se presente oportunamente la documentación exigida para el segundo desembolso y que demuestre la inversión de los recursos otorgados en el primer desembolso.

**1.13.4.2.** Se compruebe que el crédito fue utilizado para fines distintos de aquellos para los cuales fue concedido.

**1.13.4.3.** Se compruebe que los recursos no se invirtieron en su totalidad en la obra para la cual fue destinada.

#### **1.13.5 Causales de exigibilidad anticipada para leasing habitacional.**

**1.13.5.1** Incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del locatario descritas en el contrato de leasing habitacional.

#### **1.13.6 Causales de exigibilidad anticipada especiales para crédito educativo.**

1.13.6.1 Se hará exigible la totalidad de la obligación cuando el beneficiario suspenda injustificadamente los estudios o cuando utilice el crédito para fines distintos de aquellos para los cuales fue concedido y cuando la garantía otorgada no represente respaldo suficiente.

1.13.6.2. Se tendrá por causal de exigibilidad anticipada, la suspensión de los desembolsos por más de dos periodos académicos durante la vigencia del crédito.

## **2. CREDITO HIPOTECARIO Y LEASING HABITACIONAL PARA AFILIADOS RESIDENTES EN COLOMBIA Y EN EL EXTERIOR.**

### **2.1. FINALIDAD**

Financiamiento a través de crédito hipotecario y operaciones de Leasing Habitacional que serán otorgados por el FNA dentro del territorio nacional para satisfacer la demanda de sus afiliados por Cesantías y AVC, incluyendo los colombianos residentes en el exterior.

#### **2.1.1. Compra de Vivienda Nueva**

Por vivienda nueva, se entenderá la que se encuentre en proyecto, en etapa de preventa, en construcción y la que estando terminada no haya sido habitada.

#### **2.1.2. Compra de Vivienda Usada**

Destinado a la financiación del precio de venta, convenido mediante contrato de compraventa, en los montos de crédito establecidos en el presente Reglamento, protocolizado en escritura pública cuando se refiera a unidad habitacional cuyo certificado de tradición y libertad registre un número plural de transferencias de dominio o cuyo avalúo comercial practicado por Lonja autorizada registre que se trata de un inmueble usado.

**Parágrafo:** Se entiende incluida dentro de las modalidades de compra previstas en las presentes finalidades, la destinada a la adquisición de vivienda que se derive de un contrato de leasing habitacional, siempre que el afiliado o el afiliado y el deudor solidario no afiliado, tenga la calidad de locatario(a) en dicho contrato.

#### **2.1.3. Construcción de Vivienda en Sitio Propio**

Destinado a la financiación del valor de un contrato civil de obra o presupuesto de obra, sobre un lote de terreno, terraza o una cubierta de losa, que cuente con las respectivas licencias de construcción, de propiedad del afiliado(s) o el afiliado y el deudor solidario no afiliado, o el afiliado y uno cualquiera de los miembros del hogar. La licencia de construcción será exigible únicamente en los casos previstos en la ley, no aplica para Leasing habitacional.

**Parágrafo 1:** Construcción de vivienda en sitio propio. Se entiende por sitio propio el lote del terreno, terraza o cubierta de losa y cuyo dominio se encuentra inscrito en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos a nombre del (los) afiliado(s) y uno cualquiera de los miembros del hogar.

**Parágrafo 2:** Para efectos de este otorgamiento, entiéndase miembros del hogar como un grupo de personas que residen en la misma vivienda y comparten obligaciones de sostenimiento.

## 2.1.4. Mejora

### 2.1.4 Mejora de Vivienda

Es el crédito destinado a la financiación de inversiones en una unidad habitacional de propiedad del afiliado(s) o el afiliado(a) y el deudor solidario no afiliado(a), o el afiliado y uno cualquiera de los miembros del hogar, sobre el cual se constituya gravamen hipotecario, c exista hipoteca vigente, con crédito o sin crédito vigente a favor del FNA, siempre y cuando esta última sea abierta sin límite de cuantía.

En este caso las inversiones financiadas podrán destinarse a la reparación o remodelación, ampliación o modificación de la vivienda, siempre y cuando tales inversiones se destinen a superar una o varias de las carencias básicas de la vivienda, o a aumentar la vida útil o el valor del inmueble sobre el que se ejecuten las obras. Para el efecto, la mejora de vivienda se clasificará de la siguiente manera:

**2.1.4.1. Remodelación o reparaciones locativas:** Son aquellas que tengan como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas, de conformidad con lo que dispone el artículo 8 de la Ley 810 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

**2.1.4.2. Ampliación, modificación o reforzamiento estructural:** La ejecución de obras para ampliar, modificar o reforzar estructuralmente una vivienda de conformidad con lo previsto en Decreto Nacional 1469 de 2.010, Decreto 1077 de 2.015 y Decreto 1203 de 2017 o la norma que los adicione, modifique o sustituya.

Para los casos previstos en la ley, deberá contar con las respectivas licencias de construcción:

**Ampliación.** Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente. entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.

**Modificación.** Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.

**Reforzamiento Estructural.** Es la autorización para intervenir o reforzar la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sismo resistente.

**Parágrafo:** Una vez efectuada la ampliación, modificación o reforzamiento estructural, el afiliado deberá registrar y actualizar la Declaración de la Construcción en un plazo máximo de 2 meses

### 2.1.5. Compra de cartera

A través de la cesión de hipoteca, constituida sobre la vivienda de propiedad del afiliado(s) o del afiliado y el deudor solidario, siempre que se ajuste a las condiciones establecidas del presente Reglamento.

**Parágrafo Primero:** El análisis de capacidad de pago se realizará en cumplimiento a las políticas vigentes en el Manual de Gestión de Riesgo de Crédito del Sistema Integral de Administración de Riesgo - SIAR.

**Parágrafo Segundo:** El Fondo Nacional del Ahorro aceptará únicamente compra de cartera con entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, entidades de primer nivel vigiladas por la Superintendencia de Economía Solidaria y Cajas de Compensación Familiar que desarrollen proyectos de vivienda.

**Parágrafo Tercero:** No aplica para Leasing habitacional.

## **2.2. CONDICIONES GENERALES**

### **2.2.1. Crédito individual hipotecario y financiación individual vivienda leasing habitacional**

En crédito individual hipotecario, se entenderá por vivienda de propiedad del afiliado(s) aquella en la que el afiliado o el afiliado y su deudor solidario no afiliado, sea(n) o se haga(n) propietarios del ciento por ciento (100 %) de la misma. Para el caso de la solicitud de financiación vivienda individual para leasing habitacional se entenderá aquella cuya propiedad es 100% del Fondo y el afiliado figurará como locatario.

En el proceso de estudio de crédito o leasing habitacional individual, se podrá tener en cuenta para efectos de asignar el monto del crédito, el ingreso proveniente del deudor solidario no afiliado, el cual deberá cumplir con los parámetros señalados en el presente Reglamento. El monto del crédito se determinará con base en la capacidad de pago del afiliado (a) y del deudor solidario no afiliado, acorde al presente reglamento en los casos que aplique.

No obstante, en los trámites en los que el afiliado incluya como parte de pago de la adquisición de su inmueble, un subsidio de vivienda, los miembros del hogar mayores de edad beneficiarios del Subsidio podrán suscribir la escritura pública en calidad de propietarios e hipotecantes sin necesidad de ser incluidos en la oferta de crédito.

### **2.2.2. Crédito conjunto hipotecario y financiación conjunta de vivienda leasing habitacional**

Se entenderá como crédito conjunto aquel que solicitan hasta dos afiliados en cualquier modalidad de crédito hipotecario o leasing habitacional, quienes en forma individual deberán cumplir con los requisitos establecidos en el presente Reglamento para ser sujetos de crédito.

Para el crédito hipotecario conjunto deben ser o hacerse propietarios del ciento por ciento (100%) del inmueble adquirido con crédito del FNA. Para leasing habitacional el FNA debe ser o hacerse propietario del ciento por ciento (100%) del inmueble adquirido y el afiliado (s) figurará (n) como Locatario(s).

Tratándose de crédito hipotecario por la finalidad de compra de cartera, construcción de vivienda en sitio propio o mejora de vivienda, los afiliados serán

propietarios del ciento por ciento (100%) de la vivienda. No aplica para Leasing Habitacional.

El FNA aceptará solicitudes conjuntas de afiliados vinculados a través de AVC y Cesantías. En todos los casos, las condiciones financieras del crédito conjunto corresponderán a aquellas determinadas en el estudio de la solicitud para el afiliado por AVC. En este evento, la tasa de interés será la ponderación de las tasas calculadas a cada uno de los afiliados(as).

No obstante, en los trámites en los que el afiliado incluya como parte de pago de la adquisición de su inmueble, un subsidio de vivienda, los miembros del hogar mayores de edad beneficiarios del Subsidio podrán suscribir la escritura pública en calidad de propietarios e hipotecantes sin necesidad de ser incluidos en la oferta de crédito.

En el evento de presentar y ser aprobada la solicitud de crédito o leasing habitacional, el afiliado(a) podrá solicitar el retiro de cesantías acorde con el reglamento de Cesantías vigente o el afiliado podrá solicitar el retiro hasta por el saldo disponible que tenga en la cuenta de AVC o mantener las sumas ahorradas. Desembolsado el crédito, los saldos disponibles podrán mantenerlos en la cuenta o abonarlos a capital o a cuotas del crédito hipotecario o leasing habitacional, en todos los casos deberá ajustarse al procedimiento establecido para dicha operación.

### **2.3. CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS FINALIDADES DE CRÉDITO CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN SITIO PROPIO Y MEJORA DE VIVIENDA.**

#### **2.3.1. Condiciones para desembolsos: Crédito de Construcción de Vivienda en sitio propio.**

El monto del crédito aprobado y utilizado se girará en dos (2) desembolsos. Entre el primer desembolso y la radicación de documentos en el FNA para el segundo desembolso, no podrán pasar más de (6) meses; vencido este término, se perderá el derecho al desembolso del saldo del crédito aprobado.

El valor de los avances de obra se determinará mediante peritaje autorizado por el FNA con base en el presupuesto de obra presentado con la solicitud.

El segundo desembolso se podrá realizar una vez en el avalúo realizado se refleje el avance de obra acorde con el primer desembolso más el aporte proporcional del cliente, si da lugar.

Después del único o segundo desembolso el FNA podrá solicitar el informe pericial de terminación de la obra, para verificar la inversión de la totalidad de los recursos desembolsados.

#### **2.3.2 Condiciones para desembolsos Crédito Mejora de vivienda para Remodelación o Reparaciones locativas:**

Para esta modalidad, el monto del crédito aprobado y utilizado se girará en un (1) desembolso y se exigirá presupuesto de obra en la solicitud.

En las operaciones con garantía ya constituida, con crédito o sin crédito vigente, se deberá realizar el avalúo comercial para el desembolso y la hipoteca deberá

ser abierta, sin límite de cuantía. La sumatoria del crédito vigente más los nuevos créditos no deberán superar el 70% del avalúo comercial del inmueble.

Después del único desembolso, el FNA podrá solicitar el informe pericial de terminación de la obra, para verificar la inversión de la totalidad de los recursos desembolsados.

### **2.3.3 Condiciones para desembolsos: Crédito Mejora de vivienda para ampliación, modificación o reforzamiento estructural.**

El monto del crédito aprobado se girará en máximo 2 (dos) desembolsos del 50% cada uno. El plazo máximo para realizar el primer desembolso será de dos (2) meses contados a partir de la legalización del crédito. El plazo para realizar el 2do desembolso será de máximo 6 meses a partir de la fecha del primer desembolso.

El valor de los avances de obra se determinará mediante peritaje autorizado por el FNA con base en el presupuesto y cronograma de obra presentado con la solicitud.

El segundo desembolso se podrá ejecutar una vez en el avalúo realizado se refleje el avance de obra acorde con el primer desembolso más el aporte proporcional del cliente, si da lugar.

Después del segundo desembolso el FNA podrá solicitar el informe pericial de terminación de la obra, para verificar la inversión de la totalidad de los recursos desembolsados.

En las operaciones con garantía ya constituida en las que no se tenga una obligación vigente y en las que exista un crédito vigente, se deberá realizar el avalúo comercial para el primer desembolso y la hipoteca deberá ser abierta y sin límite de cuantía.

## **2.4. CONDICIONES PARTICULARES PARA CRÉDITO A COLOMBIANOS RESIDENTES EN EL EXTERIOR.**

Para financiación de vivienda (Crédito Hipotecario u operaciones de Leasing Habitacional), se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

**2.4.1.** El formulario de solicitud de crédito para colombianos residentes en el exterior deberá ser diligenciado en idioma español.

**2.4.2.** El afiliado marcado como colombiano residente en el exterior, solo podrá enviar los documentos necesarios para presentar solicitud de crédito, a través del canal digital (botón digital), canal virtual (buzón asignado), o a través de un tercero que el FNA designe.

**Parágrafo Primero:** Los colombianos con estatus diplomático o trabajadores de organismos multilaterales podrán afiliarse y hacer solicitud de crédito a través de los canales digitales, o en los puntos de atención, aunque no se considere un colombiano residente en el exterior.

**Parágrafo segundo:** Es obligante que al iniciar y durante el proceso de solicitud de crédito, los colombianos residentes en el exterior cuenten con el número Identificación Tributaria o su equivalente, este documento debe estar vigente y otorgado por el país donde residen.

**2.4.3.** El FNA o un tercero designado, verificará que los formatos, certificaciones y en general la totalidad de documentos presentados por el afiliado para el otorgamiento del crédito, corresponden a los que se estén utilizando en el país de residencia del colombiano en el exterior, a la fecha de presentación de los mismos.

**2.4.4.** Las solicitudes de créditos de colombianos residentes en el exterior con número de identificación tributaria del país de residencia deberán ser individuales, conjuntas o individuales con deudor solidario no afiliado(a) al FNA. Todas las solicitudes de crédito aprobadas deben contar con un apoderado en Colombia para continuar con el proceso de legalización.

Para la legalización del crédito u operación de leasing conjunto, en el caso de que los dos (2) afiliados(as) solicitantes vivan en el exterior, se requiere de apoderado(a) en Colombia para cada afiliado(a). Si uno(a) de los solicitantes reside en Colombia puede ser apoderado del residente en el exterior.

Para la solicitud individual con deudor solidario, el deudor solidario no afiliado al FNA deberá ser de nacionalidad colombiana y residente en Colombia, el apoderado puede ser el mismo deudor solidario.

El análisis de la solicitud de crédito se hará conforme a las políticas y el modelo de otorgamiento de crédito u operación de leasing adoptado por la entidad previsto en el Manual de Gestión de Riesgo de Crédito del Sistema Integral de Administración de Riesgo – SIAR.

**2.4.5. Constitución de Apoderado en Colombia para residentes en el exterior:**

El afiliado(a) residente en el exterior debe constituir un apoderado(a) en Colombia para que lo represente desde el inicio de la legalización del crédito, y para fines de notificaciones de cualquier tipo de actuación extrajudicial o judicial y de las providencias y/o decisiones de carácter judicial o administrativo adelantadas por el FNA, dentro del territorio nacional.

**2.5. PARÁMETROS PARA EL ESTUDIO DE LAS CONDICIONES CREDITICIAS DEL AFILIADO(A) POR CESANTIAS Y AVC**

**2.5.1.** El análisis de la solicitud de crédito hipotecario y leasing habitacional se hará conforme a las políticas y el modelo de otorgamiento adoptado por la entidad y previsto en el Manual de Gestión de Riesgo de Crédito del Sistema Integral de Administración de Riesgo – SIAR.

**2.5.2.** EL FNA no continuará con el trámite de la solicitud de crédito hipotecario o leasing habitacional en aquellos eventos en los que la información reportada por las centrales de información registre datos bloqueados. No obstante, una vez subsanada esta situación se dará viabilidad al estudio de la solicitud, siempre y cuando ésta y sus anexos mantengan vigencia.

**2.5.3.** Deberá cumplir con los criterios de puntaje de buró de crédito establecidos en el Manual de Gestión de Riesgo de Crédito del Sistema Integral de Administración de Riesgo – SIAR para el tipo de afiliación.

**2.5.4.** Tratándose del deudor solidario no afiliado al FNA, se validarán los mismos parámetros establecidos para el estudio de las condiciones crediticias del afiliado(a). Para las solicitudes de afiliados residentes en Colombia, se permitirá tener en cuenta los ingresos del deudor solidario no afiliado con nacionalidad extranjera y residente en el país.

**2.5.5. Centrales de Información en el país de residencia para Colombianos Residentes en el exterior.**

En el reporte de comportamiento crediticio del afiliado(a) expedido por la central de información del país de residencia, el afiliado(a) deberá demostrar buen comportamiento de pago.

Estos mismos parámetros evaluativos se aplicarán en el estudio de crédito a que haya lugar en la etapa previa al desembolso.

**2.6. PARÁMETROS PARA EL ESTUDIO DE LA CAPACIDAD DE PAGO DEL AFILIADO(A) Y COMPROBACIÓN DE INGRESOS.**

El afiliado(a) deberá demostrar capacidad de pago de tal manera que pueda cubrir la cuota de amortización mensual o canon de arrendamiento, por concepto del crédito hipotecario o Leasing habitacional que el FNA le oferte y los seguros que ello genere.

**Parágrafo:** Tratándose del deudor solidario no afiliado al FNA, se validarán los mismos parámetros establecidos para el estudio de la capacidad de pago del afiliado(a) en los casos que aplique.

**2.6.1. Ingresos**

Para determinar la capacidad de pago, se considerarán los siguientes aspectos:

**2.6.1.1.** Para afiliado(s) activo(s) aportante(s) y no aportante(s), con relación laboral vigente, la asignación básica mensual debe ser suministrada mediante certificación laboral de la empresa empleadora, y esta información será corroborada con las diferentes herramientas de consulta de la entidad.

**2.6.1.2.** Cuando un afiliado al FNA tenga más de una relación laboral, la asignación básica mensual corresponderá a la suma de las asignaciones básicas mensuales certificadas por cada uno de los empleadores debidamente verificada.

**Parágrafo:** El FNA solicitará los documentos que estime pertinentes con el fin de corroborar los ingresos de acuerdo con la ocupación declarada por el afiliado, deudor solidario no afiliado o codeudor al momento de presentar la solicitud de crédito hipotecario o leasing habitacional. Igualmente, el FNA podrá consultar bases de datos disponibles o utilizar criterios auxiliares que conduzcan a verificar el rango de ingresos en que está catalogada la actividad declarada por el afiliado, deudor solidario no afiliado o codeudor. Para efectos de determinar el ingreso, se podrá tomar el menor de los valores evaluados.

## **2.6.2. Egresos**

Para determinar los egresos del afiliado(a), deudor solidario no afiliado o codeudor, se tendrán en cuenta los siguientes parámetros:

**2.6.2.1. Necesidades básicas** de acuerdo con lo dispuesto en el Manual de Gestión de Riesgo de Crédito del Sistema Integral de Administración de Riesgo – SIAR.

**2.6.2.2. Obligaciones contractuales vigentes**, de acuerdo con la información disponible para el análisis.

## **2.7. CONDICIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS**

### **2.7.1. Condiciones financieras**

Las condiciones financieras de los créditos hipotecarios o leasing habitacional serán las previstas en el Acuerdo de Condiciones Financieras, que especifica las tasas, los plazos y demás condiciones financieras, información que estará disponible para consulta tanto para los afiliados como para los funcionarios de la entidad.

#### **2.7.1.1. Monto del Crédito y Operación de Leasing**

Para establecer el monto del crédito hipotecario y leasing habitacional se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

Para efectos de determinar el monto de crédito o leasing habitacional a ofertar se aceptarán ingresos que presente el afiliado(a), deudor solidario no afiliado, codeudor o colcatario, debidamente soportados, de acuerdo con las políticas establecidas en el Manual de Gestión de Riesgo de Crédito del Sistema Integral de Administración de Riesgo – SIAR de la Entidad.

Cuando se considere en la determinación del cupo del crédito o leasing habitacional los ingresos del deudor solidario no afiliado o colcatario, el monto a aprobar corresponderá a la sumatoria de los montos al que tendría opción cada uno de los solicitantes. La tasa será la que corresponda a la asignación resultante de la sumatoria del ingreso del afiliado y la del deudor solidario.

El monto por aprobar se calculará con base en la asignación básica mensual y otros ingresos permanentes admitidos por la Entidad, teniendo en cuenta la capacidad de pago del solicitante.

El monto, sistema de amortización y porcentaje máximo a financiar por cada finalidad serán los establecidos en el Acuerdo de Condiciones Financieras. El porcentaje máximo para financiar se definirá sobre el valor de la compraventa o del avalúo comercial, tomando como referencia el que registre menor valor. No obstante, la diferencia de los valores no puede constituir lesión enorme; es decir, que el precio pactado por la compraventa del inmueble no esté por debajo del 50% del avalúo comercial, ni supere el doble del valor del mismo.

Cuando la solicitud de crédito hipotecario o Leasing habitacional fuere conjunta, se tendrá en cuenta la asignación básica, la suma de las capacidades de pago de cada uno de los solicitantes y la tasa promedio ponderada que trata el numeral 1.5.1. "Intereses remuneratorios"; con ello se establecerá el monto conjunto a que

tendrían derecho conforme al sistema de amortización elegido, sin que exceda el monto máximo permitido.

El FNA otorgará créditos hipotecarios y leasing habitacional denominados en unidades de valor real UVR o en pesos bajo los sistemas de amortización que defina la entidad y estén aprobados por la Superintendencia Financiera de Colombia contenidos en la Circular Externa 085 de 2000 o en las normas que la modifiquen, sustituyan o adicionen.

## **2.8. AMORTIZACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y LEASING HABITACIONAL**

El crédito o leasing habitacional será pagado por el deudor mediante cuotas o cánones mensuales sucesivos mes vencido, en cuyo valor estarán incluidos los intereses remuneratorios y la amortización a capital de acuerdo con el sistema de amortización convenido entre las partes. Adicionalmente, se cobrará el valor correspondiente al costo de los seguros.

El valor de la primera cuota o canon proyectado a 30 días no podrá exceder el 30% para vivienda NO VIS y el 40% para vivienda VIS de los ingresos mensuales del afiliado considerados para el otorgamiento del crédito, y esta se ajustará a las fechas de vencimiento para pago definidas por el FNA.

El deudor se obliga a pagar las cuotas o cánones determinados durante la vigencia de la obligación, en la forma que EL FONDO le indique.

Para el caso de leasing habitacional el valor de los cánones a cancelar no será modificado por valorización, mejoras, deterioro o destrucción de los inmuebles y los cánones a cargo del afiliado y se deberán seguir pagando aun cuando cese temporal o definitivamente por cualquier causa, el uso del (los) inmueble (s).

**Parágrafo Primero:** Si algún día de pago no fuere hábil, éste deberá efectuarse el día hábil inmediatamente posterior al aquí señalado. Los pagos se harán dentro del horario definido para tal fin. Los pagos realizados en horario bancario adicional se entenderán efectuados el día hábil siguiente.

**Parágrafo Segundo:** El valor de la primera cuota o canon se ajustará a las fechas de vencimiento para pago definidas por el FNA. El pago de las cuotas o cánones mensuales se efectuará en cualquiera de las Oficinas de las entidades con las que el FNA tiene convenio para recaudo o a través de cualquier otro medio de pago habilitado por la entidad.

Los sistemas de amortización en UVR, los cuales fueron adoptados por la Junta Directiva del FNA y aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia, incluye los ajustes de la unidad de valor real UVR durante el plazo pactado de acuerdo con la ley, y en consecuencia, el valor de las obligaciones que contraen los deudores en desarrollo de los créditos otorgados se ajustarán en moneda legal colombiana, con la periodicidad y atendiendo el valor de dicha unidad, calculado y comunicado por la autoridad competente.

### **2.8.1. Pagos o cánones extraordinarios para crédito hipotecario y leasing habitacional:**

Corresponde a todos aquellos pagos diferentes de las cuotas o cánones mensuales que pague el deudor al inicio o en cualquier momento sin penalidad alguna. En el evento en que el deudor se encuentre cumpliendo oportunamente con el pago de sus obligaciones y decida realizar abonos extraordinarios, estos se reflejarán de la siguiente forma:

**2.8.1.1.** Para el caso de **crédito hipotecario**, el deudor tendrá derecho a elegir si el monto abonado se aplica a: a) Abono a capital con disminución de plazo, b) Abono a capital con disminución del valor de la cuota o c) Abono extraordinario aplicado a cuotas futuras.

**2.8.1.2.** Para **leasing habitacional** el deudor tendrá derecho a elegir si el monto abonado se aplica: a) Un menor valor del canon periódico, b) Un menor valor de la opción de adquisición o c) Una reducción del plazo del contrato.

**Parágrafo:** En el caso en que el deudor no comunique a que opción se acoge para acreditar el pago, el FNA lo acreditará a una reducción en el plazo del crédito o contrato. Después de cada pago extraordinario y de conformidad con la voluntad del deudor, el FNA actualizará la proyección de las cuotas o cánones y su correspondiente distribución.

### **2.8.2. Imputación para el pago para crédito hipotecario y leasing habitacional:**

El pago de cualquier cantidad de dinero que el deudor haga a EL FONDO tendrá el siguiente orden de imputación, a menos que las partes pacten expresamente uno diferente: a) A lo adeudado por concepto de impuestos, timbres, primas de seguros y otros gastos a cargo suyo, y a los intereses de mora derivados de los mismos. b) A las cuotas o cánones de arrendamiento ya vencidos, en orden de antigüedad de los respectivos vencimientos. c) A intereses de mora y sanciones causadas respecto de esta obligación pendiente de pago por parte del deudor a favor de EL FONDO d) y finalmente para leasing habitacional a la opción de adquisición vencida respecto de este contrato de Leasing Habitacional.

**Parágrafo.** En el evento de encontrarse vencidas varias obligaciones con la misma antigüedad, EL FONDO elegirá a cuál de ellas imputará el pago, y comunicará al Locatario su aplicación.

### **2.9. CONDICIONES ESPECIALES PARA SEGUROS DEL PRODUCTO DE CREDITO HIPOTECARIO.**

Tratándose de créditos hipotecarios para Vivienda de Interés Social VIP y VIS con los cuales se haya adquirido vivienda nueva o usada o se utilicen en mejoras de vivienda o construcción de vivienda en sitio propio, se podrá contar con la cobertura del FNG siempre y cuando cumpla con las condiciones establecidas en el Manual de Gestión de Riesgo de Crédito del Sistema Integral de Administración de Riesgo – SIAR de la entidad.

### **2.10. OTORGAMIENTO DE CRÉDITO Y LEASING HABITACIONAL.**

Realizado el estudio de las solicitudes de crédito hipotecario y leasing habitacional de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento, el Manual de Gestión



de Riesgo de Crédito del Sistema Integral de Administración de Riesgo. – SIAR, y los instructivos de análisis del FNA, se elaborará el informe de adjudicación para someter a consideración de las instancias de decisión, en el cual se indicará el proceso surtido y la relación de los afiliados que pueden ser beneficiarios.

Una vez decidido el crédito hipotecario o leasing habitacional, para los casos aprobados el FNA realizará la oferta al afiliado y los pasos a seguir. En caso de rechazo de la solicitud, la Vicepresidencia de Redes le comunicará al afiliado dicha situación.

## **2.11. OFERTA DE CRÉDITO Y LEASING HABITACIONAL.**

La carta de oferta tiene una vigencia de doce (12) meses contados a partir de la fecha de la aprobación de la misma. Durante ese plazo el afiliado deberá radicar en el FNA todos los documentos señalados en la oferta de crédito y obtener el estudio de títulos favorable con autorización de escrituración. Pasados los doce (12) meses sin cumplir lo anterior, la oferta perderá validez y no se podrá dar continuidad al proceso de legalización.

**Parágrafo:** En todos los casos el plazo máximo para obtener el visto bueno del estudio de títulos y orden de escrituración será el mismo de la vigencia de la carta de oferta. Transcurrido este plazo sin haber recibido la totalidad de los documentos requeridos por el FNA o las subsanaciones a que haya lugar para contar con el visto bueno mencionado, el trámite de crédito quedará rechazado.

## **2.12. ACEPTACIÓN DE LA OFERTA POR EL AFILIADO**

La oferta de crédito se entenderá aceptada con la firma de la escritura pública o firma del contrato de leasing habitacional dentro del término establecido en el presente Reglamento. Expirado el término de vigencia de la oferta, el afiliado podrá presentar una nueva solicitud de crédito o leasing habitacional.

**Parágrafo Primero:** En caso que se haya realizado el retiro del monto de las cesantías o monto ahorrado en el AVC, con el fin de invertirlo en la negociación que adelanta el afiliado y no alcance a legalizar y perfeccionar el trámite del crédito o leasing habitacional en los plazos previstos en el presente Reglamento, se le conservará el puntaje interno obtenido inicialmente siempre y cuando radique la solicitud de crédito o leasing habitacional a más tardar dentro del año siguiente al vencimiento de la vigencia de la oferta.

Recibida la documentación requerida, se procederá a verificar el cumplimiento de los requisitos de tiempo y modo señalados.

**Parágrafo Segundo.** Durante el tiempo para aceptar la oferta, y hasta la etapa de entrada a avalúo, el afiliado podrá solicitar por escrito: cambio de sistema de amortización respetando las instancias de aprobación, la capacidad de pago del afiliado y cambio de finalidad de crédito. Esto podrá ser solicitado por una sola vez y se realizará de conformidad con el procedimiento que establezca la Entidad. En ningún caso se podrá solicitar para aumento del monto aprobado, en este caso se debe radicar una nueva solicitud de crédito.

Aceptada la solicitud, la Entidad expedirá la nueva oferta, pero sin que se modifique el tiempo inicialmente concedido para aceptarla. No será necesario solicitar por escrito el cambio de finalidad para los casos de compra de vivienda nueva a usada o viceversa. El afiliado podrá cambiar de ciudad de utilización del

crédito sin que se modifique el tiempo inicialmente concedido para la aceptación de la oferta.

### **2.13. AVALÚOS**

Previamente al estudio de títulos el inmueble deberá ser avaluado, con el fin de verificar el valor comercial del mismo y validar su idoneidad para la entidad en concordancia con lo establecido en el presente Reglamento.

Los avalúos que deben efectuarse para establecer el valor comercial de los inmuebles que vayan a ser hipotecados a favor del FNA o entregados en leasing habitacional, incluirán tanto el valor del suelo como el de la edificación al momento en el que el perito realice la inspección del bien. Tratándose de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal, se tendrá en cuenta el área privada. Deben elaborarse en formatos establecidos por la lonja de propiedad raíz respectiva.

Dichos avalúos tendrán como máximo vigencia de un (1) año, y serán evaluados atendiendo lo establecido para el efecto en las Leyes 546 de 1999 y 550 de 1999 y las demás normas que los modifiquen sustituyan o adicionen.

El FNA podrá verificar y actualizar el avalúo comercial de los inmuebles dados en Leasing o en garantía, para establecer que continúan cubriendo los saldos de las obligaciones. En caso contrario, el afiliado del crédito hipotecario deberá otorgar una garantía hipotecaria en primer grado satisfactoria para el FNA.

### **2.14. DOCUMENTOS Y GARANTÍAS**

Los créditos hipotecarios que otorgue el FNA serán respaldados mediante hipoteca en primer grado abierta y sin límite de cuantía sobre el inmueble objeto de la financiación, construcción de vivienda en sitio propio o mejora de vivienda, otorgada a favor del FNA por el propietario del inmueble, de conformidad con lo definido en el presente reglamento. Esta hipoteca cubrirá el monto total de la deuda durante toda la vigencia del crédito. En el caso de Leasing habitacional la titularidad y posesión del inmueble debe estar a favor del FNA.

Todos los créditos hipotecarios y leasing habitacional otorgados por el FNA deberán constar en pagaré en blanco con su correspondiente carta de instrucciones otorgado por el afiliado(a) y el deudor solidario no afiliado(a). Adicional para el caso de leasing habitacional se deberá contar con el contrato de leasing y el anexo descriptivo de condiciones financieras.

Posterior al desembolso, la pignoración de las cesantías estará vigente durante la existencia de la obligación a favor del FNA, así mismo, los saldos, intereses, protección que queden consignados en las cuentas individuales en el FNA, y los saldos que se causen a partir de la fecha de perfeccionamiento del crédito o leasing habitacional.

Las pignoraciones de las cesantías comprenden los valores que se generen por la protección de las mismas contra la pérdida del poder adquisitivo de la moneda, de conformidad con lo previsto en la Ley 432 de 1998, así como los intereses de las cesantías. Este gravamen abarca todas las cesantías que se causen en favor del deudor, sea que estén depositadas en esta u otra entidad.

## **2.15. CONSTITUCIÓN DE GARANTÍAS**

Para garantizar la correcta constitución de las garantías y prestar servicios de asesoría jurídica para el trámite, legalización y perfeccionamiento de los créditos, el FNA podrá suscribir contratos de prestación de servicios con personas naturales o jurídicas con capacidad para desarrollar esta actividad.

Las demás políticas que contienen los parámetros a seguir para la constitución de garantías estarán contenidas en el Manual de Gestión de Riesgo de Crédito del Sistema Integral de Administración de Riesgo - SIAR del FNA.

**Parágrafo:** Los afiliados beneficiarios de crédito hipotecario u. operación de leasing, deben ser los mismos que suscriban la promesa de compraventa, contrato de leasing - contrato mandato- (cuando aplique) y pagaré.

## **2.16. PARÁMETROS PARA LA APLICACIÓN DE LAS CESANTÍAS**

Una vez perfeccionado el crédito hipotecario o leasing habitacional, el saldo de cesantías no utilizado en la negociación se mantendrá pignorado en la cuenta individual de cesantías.

En caso de mora, el FNA queda facultado para aplicar las cesantías hasta cubrir la mora. Si el crédito se encuentra al día, el afiliado(a) podrá destinar las cesantías para:

**2.16.1.** Mantener las cesantías en la cuenta individual del afiliado(a).

**2.16.2.** Aplicación al crédito de vivienda para disminuir el saldo de capital.

**2.16.3.** Abono de cesantías a cuotas anticipadas.

Pagadas por el FNA, las cesantías solicitadas para utilizar conjuntamente con el crédito aprobado quedan bajo la responsabilidad del afiliado(a), por lo tanto, le compete tramitar su reintegro en caso de que desista de la negociación. El trámite del reintegro se hará a través de la Gerencia de Cuentas Personas de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Cesantías del FNA.

**2.16.4.** Cesantías causadas con posterioridad al desembolso

Las cesantías con sus intereses y protección causadas con posterioridad al desembolso del crédito quedarán pignoradas y podrán ser comprometidas para abonarlas al crédito anualmente de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Cesantías.

## **2.17. DESEMBOLSOS PARCIALES**

Si se trata de créditos cuyo desembolso se realice en dos instalamentos, entre el primer desembolso y la radicación de documentos para el segundo desembolso, no podrán transcurrir más de seis (6) meses. Vencido este término se perderá el derecho al desembolso del saldo restante ofertado. No aplica para leasing habitacional.

## **2.18. INFORMACIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS Y LOCATARIOS.**

El FNA deberá suministrar anualmente, durante el primer mes de cada año calendario, información al deudor hipotecario o locatario incluyendo como mínimo:

Una proyección de las cuotas o cánones a pagar en el año que comienza. Dicha proyección se acompañará de los supuestos que se tuvieron en cuenta para efectuarla y en ella se indicará de manera expresa, que los cambios en tales supuestos implicarán necesariamente modificaciones en los montos proyectados.

La discriminación de los montos imputados al valor de la obligación o contrato, el costo financiero y los seguros pagados por el deudor hipotecario o locatario en el año inmediatamente anterior.

**Parágrafo.** Previo a la adquisición de la obligación el FNA suministrará al solicitante la información clara y suficiente sobre la naturaleza y características del producto a adquirir, en especial sobre los deberes y derechos de las partes y en general todos los aspectos que le permitan conocer al locatario los costos del producto.

## **2.19. ALTERNATIVAS PARA LOS USUARIOS DE CRÉDITO Y LEASING HABITACIONAL.**

### **2.19.1. Sustitución del bien dado en garantía**

El FNA podrá aceptar la sustitución del bien inmueble dado en garantía hipotecaria de créditos otorgados a sus afiliados(as), conforme a las siguientes reglas:

Cuando el inmueble objeto de la garantía hipotecaria fuere perseguido judicialmente, sufra desmejora o deprecio, tales que así no preste suficiente garantía a juicio de un perito, o cuando la garantía se vea afectada por hechos sobrevinientes a su constitución, casos en los cuales deberá otorgar una garantía hipotecaria en primer grado que sea satisfactoria para el FNA, previo avalúo del inmueble. De no ser posible otorgar esta garantía, el saldo del crédito podrá ser exigido anticipadamente.

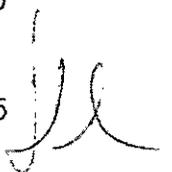
Cuando el afiliado(a) mediante escrito solicite al FNA el cambio de la garantía hipotecaria en eventos diferentes a los anteriores y a juicio del FNA resulte conveniente para los intereses de la Entidad.

Se debe reunir las siguientes condiciones:

**2.19.1.1.** El deudor hipotecario debe hallarse al día en el pago de sus obligaciones a favor del FNA y además deberá asumir los gastos que genere el perfeccionamiento del trámite de sustitución.

**2.19.1.2.** El bien inmueble con el que se pretende sustituir la garantía hipotecaria, deberá estar destinado a vivienda y su avalúo comercial debe ser como mínimo el saldo de la obligación certificado por la Gerencia de Cartera a la aprobación de la sustitución, dividido en el cero punto siete (0,7). El avalúo del inmueble deberá realizarse en la forma establecida en este Reglamento.

**2.19.1.3.** El bien inmueble con el que se pretende sustituir la garantía hipotecaria, deberá ser de propiedad del afiliado(a), o el afiliado(a) y su deudor solidario no



afiliado(a). En ningún caso, la relación saldo de la deuda / valor de la garantía (LTV) podrá ser superior al 70%, se deberá contar con estudio de títulos favorable y avalúo de inmueble sin salvedades por parte de uno de los valuadores autorizados por el FNA.

De igual forma, para cubrir el riesgo de deterioro de garantía el FNA tendrá la autonomía para definir la favorabilidad de la sustitución validando las siguientes condiciones:

- El valor comercial de la nueva garantía no podrá ser inferior en un 10% al valor de la garantía actual señalado por la Gerencia de Cartera.
- La ubicación y dimensiones de la nueva garantía serán condiciones a validar para aceptar la sustitución.
- La vetustez del inmueble no podrá ser superior a la del bien a sustituir.

**Parágrafo Primero.** Corresponderá a la Vicepresidencia de Crédito, previa verificación de los requisitos aquí establecidos, recomendar a la instancia de aprobación respectiva y autorizar la legalización de la solicitud según corresponda.

**Parágrafo Segundo.** Corresponderá a la Gerencia de Cartera la expedición de la correspondiente minuta de cancelación de la hipoteca sobre el inmueble sustituido, una vez se haya constituido en debida forma la nueva garantía.

## **2.19.2. Sustitución, inclusión o exclusión (retiro) de deudor o locatario.**

### **2.19.2.1. Crédito Hipotecario- Sustitución, Inclusión y Exclusión de deudor**

El FNA podrá autorizar la exclusión (retiro), inclusión y sustitución del deudor hipotecario, para el crédito individual, conjunto o individual con deudor solidario no afiliado(a), en los casos de cambio de la titularidad del derecho de dominio de un bien inmueble adquirido con crédito del FNA, siempre y cuando quien sustituya, cumpla con los requisitos previstos en el presente Reglamento. En ningún caso se autorizará la sustitución a un tercero no afiliado.

### **2.19.2.2. Leasing Habitacional - Inclusión, sustitución o exclusión (retiro) de Locatario.**

#### **2.19.2.2.1. Autorizaciones**

El FNA podrá autorizar la inclusión, sustitución o exclusión (retiro) de locatario o deudor solidario, para las operaciones individuales, conjuntas o individuales con deudor solidario no afiliado, siempre y cuando quien se incluya o sustituya, cumpla con los requisitos previstos en el presente Reglamento.

**Parágrafo:** En cualquier caso, la solicitud debe estar firmada por los locatarios que suscribieron el contrato inicial.

#### **2.19.2.2.2. Definiciones**

**Inclusión:** Se presenta cuando se realiza el ingreso de un nuevo locatario o deudor solidario en el Contrato Leasing Habitacional. Estas solicitudes por lo general se presentan cuando el locatario pretende modificar el sistema de amortización de UVR a pesos o disminuir el plazo inicialmente pactado, para lo

cual requiere la inclusión de un nuevo locatario, en los eventos en que su capacidad de pago no es suficiente.

**Sustitución:** Se presenta cuando se realiza un cambio de un locatario o deudor solidario por otro en el Contrato Leasing Habitacional.

**Exclusión:** Se presenta cuando se realiza el retiro de uno de los locatarios o deudor solidario en el Contrato Leasing Habitacional.

### **2.19.2.3. Requisitos generales**

Tanto para Crédito Hipotecario como para Leasing Habitacional, deben reunir los siguientes requisitos:

**2.19.2.3.1.** La(s) obligación(es) deberá(n) encontrarse al día.

**2.19.2.3.2.** El nuevo deudor, locatario o deudor solidario deberá cumplir con los requisitos establecidos para cada producto. Presentar solicitud de financiación de vivienda, conforme el presente Reglamento.

**2.19.2.3.3.** Las condiciones financieras aplicables al deudor, locatario o deudor solidario de la nueva obligación serán las determinadas en el Manual de Gestión de Riesgo de Crédito del Sistema Integral de Administración de Riesgo – SIAR, en el presente Reglamento y descritas en el Acuerdo de Condiciones Financieras vigentes al momento de la nueva aprobación (sustitución, inclusión o exclusión para deudor o locatario).

Las solicitudes en mención tendrán carácter de novación, de tal manera que tanto para Crédito Hipotecario como para Leasing Habitacional, la tasa de interés aplicable a la nueva operación será la más alta entre la tasa de interés de la obligación vigente y la tasa de interés asignada al momento de la nueva aprobación. En ningún caso la tasa de interés se disminuirá.

**2.19.2.3.4.** En ningún caso se pueden desmejorar las garantías y se deberá otorgar un nuevo pagaré por el(los) nuevo(s) deudor(es), locatario(s) o deudor solidario, según corresponda.

**2.19.2.3.5.** Las cesantías se pignorarán cuando aplique y estará vigente durante la existencia de la obligación a favor del FNA. Este gravamen abarca las cesantías que se causen en favor del deudor, sea que estén depositadas en esta u otra entidad.

**2.19.2.3.6.** Para crédito hipotecario, previo a la exclusión, sustitución o inclusión de deudor, el (los) titular(es) de la nueva obligación deberá(n) ser propietario(s) del inmueble.

**2.19.2.3.7.** Para leasing habitacional, la solicitud respectiva se perfecciona con la firma de un nuevo Contrato de Leasing Habitacional.

**Parágrafo Primero:** Para crédito hipotecario, correrán por cuenta de los solicitantes, en la proporción que ellos convengan, los gastos ocasionados por la legalización de la sustitución y de constitución de la hipoteca. Para leasing habitacional, en el caso que se generen gastos adicionales por la sustitución, inclusión o exclusión (retiro) de locatario, estos deberán correr por cuenta del locatario(s).

**Parágrafo Segundo:** Para todos los casos, durante el trámite deberán permanecer las obligaciones al día, desde el momento de radicación de la solicitud hasta la creación de la nueva obligación.

**Parágrafo Tercero:** Corresponderá a la Vicepresidencia de Crédito, previa verificación de los requisitos aquí establecidos, recomendar a la instancia de aprobación respectiva y autorizar la legalización de la solicitud según corresponda.

**Parágrafo Cuarto:** Corresponderá a la Gerencia de Cartera certificar la extinción de las obligaciones a cargo del deudor o locatario inicial y generar en los casos que aplique, la documentación que se requiera según lo establecido en el procedimiento respectivo.

**Parágrafo Quinto:** Para crédito hipotecario, en el evento en el que el crédito vigente haya sido otorgado considerando para efectos de asignar el monto del crédito el ingreso proveniente del deudor solidario, la sustitución de deudor se podrá autorizar a favor del deudor solidario siempre y cuando quien sustituya, sea afiliado al FONDO y cumpla con los requisitos previstos en el presente Reglamento.

**Parágrafo Sexto:** Para Leasing Habitacional, en los casos en que el deudor solidario quiera tomar la calidad de locatario, deberá cumplir con la condición de afiliado al FNA de acuerdo con el presente Reglamento y demás lineamientos establecidos en el FNA.

**Parágrafo Séptimo:** Revisar LTV de estas operaciones.

## **2.20. GASTOS DE CANCELACIÓN DE HIPOTECA - COBRO JUDICIAL - TERMINACION CONTRATO LEASING - RESTITUCIÓN.**

En los trámites de cancelación de hipoteca, corresponde al afiliado(a) usuario de crédito asumir de manera directa todos los costos que dicha actuación genere, tales como impuestos, escrituración e inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Así mismo, los honorarios de abogado externo, perito y en general todos los gastos a los que diere lugar el cobro judicial del crédito.

Para el caso de contratos de Leasing, los gastos y costos del proceso de restitución, impuestos, valorizaciones, cuotas de administración e incluso honorarios de abogado si hubiere lugar, servicios públicos, seguros y cualquier gravamen pendiente de cancelación, corresponde asumirlos a los locatarios de manera directa; esto incluye en general todos los gastos a los que diere lugar el cobro judicial inclusive honorarios de abogado externo, perito, reparaciones del inmueble.

## **2.21. PERSECUCIÓN JUDICIAL DE LA GARANTÍA**

Cuando el inmueble hipotecado o el bien dado en leasing en favor del FNA sean perseguidos judicialmente, sufra desmejora o deprecio tales que, en dichas condiciones no preste suficiente garantía a juicio de perito, o cuando la hipoteca otorgada en garantía o la propiedad del bien se vean afectadas por hechos sobrevinientes a su constitución.

### **3. CONDICIONES ESPECIALES DE LEASING HABITACIONAL**

#### **3.1 OBJETIVO**

En desarrollo de la función otorgada por la ley, en virtud de lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 26 de la ley 1469 de 2011. el FNA deberá contribuir a la solución del problema de vivienda de sus afiliados, podrá otorgar contratos de leasing habitacional, familiar o no familiar, destinado a la adquisición de vivienda nueva o usada demandada por los afiliados del FNA dentro del territorio nacional de acuerdo con las políticas establecidas en el Manual de Gestión de Riesgo de Crédito del Sistema Integral de Administración de Riesgo – SIAR de la entidad.

El producto de Leasing Habitacional que ofrece el FNA se encuentra determinado en el Acuerdo de Condiciones Financieras acorde a los ingresos establecidos.

#### **3.2 CONDICIONES GENERALES**

**3.2.1** Las soluciones de vivienda financiadas para Leasing habitacional serán únicamente para vivienda NO VIS en las modalidades de vivienda familiar o No familiar. Solo aplicará subsidio Frech aprobado por el Gobierno Nacional.

**3.2.2** Podrán acceder al mecanismo de financiación de vivienda los afiliados al FNA vinculados por cesantías y AVC para leasing habitacional que cumplan con las condiciones y requisitos establecidos en el presente reglamento.

**3.2.3** El Fondo Nacional del Ahorro otorgará al (los) locatario(s) la tenencia del inmueble para destinarlo exclusivamente para vivienda en las dos modalidades Vivienda Familiar y Vivienda No Familiar.

**3.2.4** Para el Leasing Habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, el FNA otorgará al locatario la tenencia del inmueble para destinarlo exclusivamente para uso habitacional y goce de su núcleo familiar durante el plazo convenido en el contrato.

**3.2.5** Para el Leasing Habitacional destinado a la adquisición de vivienda No familiar, el FNA otorgará al locatario la tenencia del inmueble para destinarlo exclusivamente para uso habitacional durante el plazo convenido en el contrato.

**Parágrafo Primero:** El inmueble objeto del leasing habitacional No familiar no podrá ser entregado a terceros (subarrendar) por parte del locatario bajo cualquier modalidad contractual sin previa autorización escrita del FNA y en todo caso, su destinación debe ser exclusiva para vivienda.

**Parágrafo Segundo:** El inmueble objeto de leasing habitacional familiar bajo ninguna circunstancia podrá ser entregado a terceros (subarrendar).

**3.2.6** El FNA entregará al locatario el inmueble libre de gravámenes, a paz y salvo por concepto de impuestos, servicios públicos y administración o cualquier otra obligación, a partir de la entrega estos costos serán asumidos por el locatario.

**3.2.7** El locatario pagará a cambio del uso y goce del inmueble un canon periódico mensual durante el plazo determinado en el contrato.

**3.2.8** Los inmuebles entregados en leasing habitacional serán de propiedad del FNA, sin perjuicio, de la facultad de transferirlos a sociedades titularizadoras, a sociedades fiduciarias en su calidad de administradoras de patrimonios autónomos o a otras instituciones autorizadas por el Gobierno Nacional, en procesos de titularización hipotecaria.

**3.2.9** Los contratos de leasing habitacional contemplarán la opción de adquisición a favor del locatario, desde la suscripción del contrato y la posibilidad de que el locatario decida no ejercer la opción pactada a su favor para efectos de la devolución del canon inicial y de los saldos amortizados al precio de la opción de adquisición.

**3.2.10** El derecho de dominio se transferirá al locatario o a un tercero que este decida para la modalidad de Vivienda familiar o no familiar, cuando este ejerza la opción de adquisición, pague su valor y se efectúe la escrituración y registro respectivo del inmueble.

**3.2.11** Los costos y gastos que se generen desde el momento de la cancelación de la obligación hasta la transferencia serán asumidos por el(los) locatario(s).

**3.2.12** La Junta Directiva del FNA aprobará, previa recomendación del Comité de Riesgos, el porcentaje máximo de unidades a financiar por proyecto mediante Leasing Habitacional.

**Parágrafo:** A fin de proteger el beneficio que tienen los Afiliados de los subsidios y planes de Gobierno para la adquisición de vivienda VIP y VIS y dar cumplimiento al mandato legal de elevar a escritura pública la inscripción del Derecho de no enajenación, Derecho de Preferencia y la constitución de Patrimonio Familiar Inembargable, el FNA se abstendrá de financiar vivienda de interés social y a beneficiarios subsidios a través del producto Leasing habitacional.

### **3.3 CONDICIONES PARA LA ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE POR PARTE DEL FNA Y LÍMITES DE RESPONSABILIDAD**

La elección del inmueble por parte del afiliado(a) y su adquisición por parte del FNA, previa suscripción del contrato de leasing habitacional tendrá las siguientes características y límites de responsabilidad:

**3.3.1** El(los) Afiliado(s) escogerá(n) en forma autónoma y sin intervención del FNA el inmueble objeto de la operación de Leasing habitacional.

**3.3.2** El(los) Afiliado(s) debe(n) conocer al vendedor del inmueble y establecer con el mismo una relación contractual sin la intervención inicial del FNA.

**3.3.3** El(los) Afiliado(s) debe(n) conocer la ubicación del inmueble; sus características, especificaciones de su construcción, su situación jurídica, su estado actual y los servicios con los que cuenta el inmueble. En virtud de dicho conocimiento con respecto al inmueble y al vendedor del mismo, el(los) Afiliado(s) autoriza al FNA bajo su responsabilidad para contratar, pagar y realizar los actos y contratos necesarios para su adquisición.

**3.3.4** El FNA está exonerado de cualquier responsabilidad o reclamación relacionada con la calidad del inmueble o el estado del mismo.

3.3.5 El avalúo del inmueble debe cumplir con las condiciones establecidas en el presente reglamento.

#### 3.4. VALOR DEL INMUEBLE

Será el valor de adquisición del inmueble (valor de compraventa) objeto del contrato de leasing habitacional por parte del FNA.

#### 3.5. VALOR DEL CONTRATO Y MONTO DEL LEASING HABITACIONAL

El valor del contrato corresponde al monto financiado y deberá estar expresado en pesos o UVR y su equivalente en pesos.

#### 3.6. CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO

El contrato de leasing habitacional debe celebrarse por escrito y contener como mínimo:

##### 3.6.1 Objeto:

En virtud del contrato de leasing habitacional, el FONDO se obliga a entregar a título de Leasing Habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar y no familiar a EL (LOS) LOCATARIO(S) y éste(tos) a recibir de aquel, la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional, a cambio del pago de un canon periódico; durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere a EL (LOS) LOCATARIO(S), si este último decide ejercer la opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor.

**Parágrafo.** La sola suscripción del contrato de Leasing Habitacional para adquisición de vivienda familiar y no familiar no transfiere el derecho de dominio del inmueble a EL (LOS) LOCATARIO (S), evento que sólo ocurrirá si éste decide ejercer la opción de adquisición, pague su valor y se cumplan las normas sobre tradición de la propiedad.

##### 3.6.2 Entrega:

EL FONDO autoriza a EL (LOS) LOCATARIO(S) para que la entrega del bien objeto del contrato de Leasing Habitacional le sea realizada mediante acta de entrega directamente por el constructor o vendedor del inmueble, en los términos y condiciones elegidos por EL (LOS) LOCATARIO(S) para su adquisición.

##### 3.6.3 Condiciones Financieras Específicas:

Las condiciones financieras específicas del contrato leasing referentes a: valor del inmueble; valor del contrato de leasing habitacional; sistema de amortización; valor del canon mensual; modalidad de pago del canon mensual; fecha de pago de canon mensual; tasa de interés remuneratoria; tasa de interés de mora; valor del ejercicio de la opción de adquisición y plazo del pago de la obligación se encuentran descritas en el Anexo Descriptivo Condiciones del Contrato Leasing y que hace parte integral del mismo.

### **3.7. OBLIGACIONES, PROHIBICIONES Y DERECHOS DEL FNA**

El contrato de leasing habitacional suscrito entre el locatario y el FNA genera las obligaciones, prohibiciones y derechos descritos a continuación.

#### **3.7.1. Obligaciones del FNA.**

**3.7.1.1.** Realizar la entrega del inmueble al locatario libre de gravámenes, a paz y salvo por concepto de impuestos, servicios públicos y administración o cualquier otra obligación.

**3.7.1.2.** Permitir el uso y goce del inmueble objeto del contrato, durante el plazo del contrato, siempre que el locatario este cumpliendo debidamente sus obligaciones.

**3.7.1.3.** Permitir al locatario ejercer la opción de adquisición del inmueble objeto del contrato.

**3.7.1.4.** Suministrar al locatario la información señalada por las leyes y las autoridades competentes.

**3.7.1.5.** Realizar la debida y prudente diligencia del estudio del bien teniendo en cuenta la Ley No. 1708 del 20 de enero de 2014 de extinción de dominio.

**3.7.1.6.** Realizar anualmente, como mínimo, la actualización de los datos y la documentación requerida a los locatarios, con el propósito de dar cumplimiento a lo mencionado en la Circular Básica Jurídica Parte I Título IV Capítulo IV numeral 4.2.2.1.8.

**Parágrafo:** El FNA no responderá por ninguna perturbación que llegare a sufrir el locatario en la tenencia del inmueble salvo que dicha perturbación provenga de un acto del FNA.

#### **3.7.2. Prohibiciones del FNA**

**3.7.2.1.** Impedir o imponer sanciones o penalidades por el prepago total o parcial de las obligaciones.

**3.7.2.2.** Establecer para el locatario la obligación de asumir los gastos correspondientes a labores de cobranza, mientras no se haya presentado demanda judicial.

**3.7.2.3.** Contemplar intereses por encima de los topes máximos legales.

**3.7.2.4.** Realizar modificaciones unilaterales a las condiciones del contrato.

**3.7.2.5.** Utilizar sistemas de amortización no aprobados por la SFC.

**3.7.2.6.** Indicar que las obligaciones derivadas de estos contratos son indivisibles por razón de la deuda.

**3.7.2.7.** Permitir la capitalización de intereses.

**3.7.2.8.** Restringir o no hacer efectiva la cesión del contrato de leasing habitacional para vivienda individual contemplada en el art. 24 de la Ley 546 de 1999, de acuerdo con la modificación efectuada por el art. 38 de la Ley 1537 de 2012.

### **3.7.3. Derechos del FNA.**

**3.7.3.1.** El FNA como propietaria del inmueble objeto del contrato, tiene sobre éste, todos los derechos y prerrogativas inherentes a esa calidad, salvo los que, de manera temporal, cede al locatario.

**3.7.3.2.** Durante toda la vigencia del contrato de leasing habitacional, el FNA podrá realizar visitas de inspección del inmueble objeto del contrato para verificar su estado y hacer recomendaciones por escrito para prevenir su deterioro. Toda visita debe ser previamente notificada por el FNA al locatario. Se reserva el derecho de inspeccionar el bien mediante previo aviso, directamente o por medio de peritos o de personas que designe para el desarrollo de tal labor. El FNA podrá contratar un proveedor externo o quien defina para realizar esta actividad. De contratarse un proveedor externo, se debe validar dentro del alcance del mismo, la revisión de pagos de impuestos y la administración horizontal.

**3.7.3.3.** Transferir el inmueble entregado en leasing habitacional a sociedades titularizadoras o sociedades fiduciarias, cuando dicha transferencia tenga por objeto el desarrollo de procesos de titularización.

## **3.8. OBLIGACIONES, PROHIBICIONES Y DERECHOS DEL LOCATARIO**

### **3.8.1. Obligaciones del locatario**

**3.8.1.1.** Pagar las sumas acordadas en el contrato.

**3.8.1.2.** Destinar el inmueble exclusivamente al uso acordado en el contrato y determinado por la modalidad del leasing habitacional para vivienda familiar o no familiar.

**3.8.1.3.** Ser responsable por la conservación y mantenimiento de la vivienda y asumir cualquier reparación que requiera la misma, sin que exista derecho alguno de repetición de dichas sumas contra el FNA.

**3.8.1.4.** No modificar las características de la vivienda entregada en leasing habitacional, salvo autorización expresa del FNA.

**3.8.1.5.** Pagar, obtener y mantener vigentes a partir de la fecha de la entrega del inmueble, durante el plazo del contrato y por todo el tiempo que tenga el inmueble en su poder todos los permisos, licencias, impuestos, gravámenes de valorización, tasas o contribuciones, servicios públicos, cuotas de administración e incluso honorarios de abogado si hubiere lugar, seguros o cualquier otra obligación que recaigan sobre el inmueble objeto del leasing habitacional desde la cancelación de obligación hasta la transferencia real y efectiva en favor del locatario o del tercero que este designe.

**Parágrafo:** En los casos que el Fondo decida cancelar los impuestos, gravámenes, administraciones, honorarios o cualquier otro gasto derivado del bien dado en Leasing Habitacional, el Fondo determinará el plazo de recuperación de los mismos, en un término no mayor a (6) seis meses con cargo a la cartera del locatario.

3.8.1.6. Presentar ante el FNA o en la oportunidad que este lo requiera, los recibos debidamente cancelados por los conceptos señalados en el literal anterior.

3.8.1.7. Pagar cualquier reajuste que cobren las empresas de servicios públicos por la conexión o reconexión de los mismos al inmueble, así como por las nuevas acometidas o instalación de líneas telefónicas adicionales, o cualquier adición o complemento a los diferentes servicios públicos.

3.8.1.8. Cumplir las normas consagradas en los reglamentos de propiedad horizontal y las que expida el gobierno nacional en protección de los derechos de todos los vecinos.

3.8.1.9. Cumplir con las recomendaciones impartidas por el FNA, el vendedor o el asegurador, con el fin de proteger el inmueble de los daños que pueda sufrir y evitar el deterioro o destrucción del mismo.

3.8.1.10. Comunicar por escrito al FNA, de manera inmediata cualquier siniestro total o parcial sobre dicho inmueble.

3.8.1.11. Ser el único responsable de cualquier daño o perjuicio que se cause a terceros por el uso del inmueble entregado en leasing habitacional.

3.8.1.12. En el evento en que el FNA sea condenado judicialmente o decida extrajudicialmente pagar suma alguna de dinero a terceros que reclamen perjuicios por daños ocurridos por o con ocasión del uso del inmueble objeto del leasing habitacional, cualquiera que este sea, el Locatario se obliga a reembolsarle tales sumas, al igual que los gastos y los honorarios profesionales que el FNA hubiere gastado en su defensa. El reembolso se hará dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que el FNA notifique a El Locatario la realización de tales pagos. De los valores a cargo de El Locatario se restará lo que la aseguradora haya pagado por el mismo concepto al FNA.

3.8.1.13. Constituir oportunamente las garantías reales o personales exigidas por el FNA.

3.8.1.14. Si el inmueble está sometido al régimen de propiedad horizontal, asistir en representación del Fondo a las reuniones ordinarias y extraordinarias y todas aquellas a las que sean citados los copropietarios para votar y decidir sobre los diferentes asuntos de interés general que sean sometidos a su consideración por la propiedad horizontal, asumir las multas o sanciones que puedan llegar a presentarse por inasistencia a las mismas y pagar las expensas comunes y extraordinarias. El Locatario tendrá todas las facultades necesarias para tomar las decisiones en todos los asuntos que se discutan o en las asambleas que realice la copropiedad siempre y cuando no se refieran a imponer al FNA cargas económicas superiores a las de los demás copropietarios.

**Parágrafo:** En todo caso, el Fondo no adquiere obligación ni responsabilidad alguna derivada de la participación y toma de decisiones que se presenten en el desarrollo de las asambleas ordinarias, extraordinarias y en los consejos de administración, por parte del locatario, cuya responsabilidad recaerá directamente sobre éste.

**3.8.1.15.** El Locatario deberá mantener actualizada la información suministrada durante toda la vigencia del contrato de leasing habitacional.

**3.8.1.16.** Solicitar autorización escrita del FNA para entregar el inmueble a terceros cuando se trate de leasing habitacional no familiar.

**3.8.1.17.** EL (LOS) LOCATARIO (S), declarará que el origen de los recursos con los que pagará lo correspondiente a los cánones mensuales, así como cualquier costo adicional, provienen de ocupación, oficio, profesión, actividad o negocio lícitos. Así mismo, declarará que dichos recursos no provienen de alguna actividad delictiva o negocio ilícito contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione.

**3.8.1.18.** Defender el inmueble arrendado en caso de que fuere perseguido judicialmente. En consecuencia, si se presentará una diligencia de embargo y secuestro que persiga el INMUEBLE, EL (LOS) LOCATARIO (S) deberá presentar oposición a su realización alegando su carácter de mero tenedor y exhibiendo este contrato que lo acredita como tal, y dará aviso inmediato de los hechos a EL FONDO.

**3.8.1.19.** Las demás que la entidad considere necesarias para la adecuada ejecución del contrato de leasing habitacional y que deben constar en el contrato.

### **3.8.2. Prohibiciones del locatario**

**3.8.2.1.** Ceder el contrato de leasing habitacional, entregar a terceros bajo cualquier modalidad contractual el inmueble, sin previa autorización escrita del FNA.

**3.8.2.2.** Modificar, cambiar o ampliar las características del inmueble, sin autorización expresa del FNA.

**3.8.2.3.** Dar al inmueble una destinación diferente a la contemplada en el contrato.

**3.8.2.4.** No podrá gravar con ninguna clase de cargos o garantías el inmueble objeto del contrato de leasing habitacional.

**3.8.2.5.** Subarrendar o ceder el uso o goce parcial o total del inmueble, guardar o permitir que en él se guarden sustancias explosivas, tóxicas y en general sustancias o materiales ilícitos y/o perjudiciales para su conservación, seguridad e higiene del inmueble y de las personas que en el habiten.

### **3.8.3. Derechos del locatario**

**3.8.3.1.** Hacer uso de la opción de adquisición en cualquier momento durante la vigencia del contrato y tendrá la posibilidad de decidir no ejercer la opción pactada a su favor para efectos de la devolución del canon inicial y de los saldos amortizados al precio de la opción de adquisición.

**3.8.3.2.** El locatario podrá solicitar el cambio de modalidad de contrato familiar a no familiar o viceversa, sujeta a evaluación por parte de la Legalizadora del FNA.

### **3.9. SEGUROS, COBERTURAS Y CONDICIONES**

EL (LOS) LOCATARIO (S) se obliga(n) a mantener a favor de EL FONDO los siguientes seguros:

**3.9.1. Seguro de vida:** Ampara los riesgos de muerte o de incapacidad total y permanente de los usuarios de Leasing Habitacional. El valor asegurado corresponde al saldo total de la obligación y en ningún caso será inferior al monto del Leasing Habitacional.

**3.9.2. Seguro de incendio:** Ampara los daños causados a la vivienda objeto del Leasing Habitacional, contra los riesgos de incendio y/o rayo y demás coberturas adicionales, incluido terremoto y actos terroristas hasta por el monto asegurado, el cual corresponde al avalúo comercial de la construcción de la vivienda, valor que se ajusta periódicamente, de acuerdo con la normatividad vigente.

**3.9.3. Seguro de desempleo:** Cuando se trate de afiliados por cesantías garantiza al EL FONDO el pago del canon mensual del contrato de Leasing Habitacional por EL (LOS) LOCATARIO(S), de conformidad con las condiciones y requisitos señalados en la póliza de seguro vigente a la fecha de la desvinculación laboral.

**Parágrafo Primero:** Además de los seguros anteriormente mencionados, EL FONDO podrá tomar nuevas coberturas y en general nuevos seguros que no representen costo para el afiliado(s) usuario(s) de Leasing Habitacional y/o afiliado(a) que cumpla(n) los requisitos exigidos para presentar solicitud de Leasing Habitacional, siempre y cuando sean social y económicamente provechosos para estos grupos.

**Parágrafo Segundo:** EL (LOS) LOCATARIO(S) tiene libertad para asegurar el bien con la compañía de seguros que escoja, siempre y cuando cumpla esta con las políticas establecidas por EL FONDO así como contar con la aprobación por parte de EL FONDO. Cuando EL (LOS) LOCATARIO(S) contrate directamente los seguros y en caso de presentarse mora de dichas pólizas EL FONDO procederá a incluir los inmuebles en las pólizas colectivas contratadas por este, quedando facultado EL FONDO para dar por terminado el contrato de Leasing Habitacional y exigir la restitución inmediata del inmueble(s).

**Parágrafo Tercero:** El beneficiario único de las pólizas deberá ser EL FONDO.

**Parágrafo Cuarto:** Una vez cancelada la totalidad de obligación por parte del locatario y previo a la transferencia del activo, el FNA deberá mantener asegurado el bien dado en leasing habitacional de acuerdo con el procedimiento establecido para este fin.

**3.9.4. Responsabilidad frente a los deducibles:** En caso de siniestro parcial EL (LOS) LOCATARIO(S) quedará obligado a pagar el deducible cuando haya lugar a ello, además del exceso que represente el costo de las reparaciones frente al valor de la indemnización, lo mismo que el valor no cubierto por el infraseguro, de conformidad con las condiciones y requisitos señalados en la póliza de seguro vigente a la fecha de la reclamación.

**3.9.5. Imputación de indemnizaciones:** En caso de pérdida total del bien, EL FONDO imputará la indemnización recibida al saldo que en virtud del contrato estuviesen pendientes de pago. Si efectuada esta operación EL (LOS)

LOCATARIO(S) quedare debiendo alguna suma de dinero a EL FONDO, deberá pagársela de inmediato y si llegare a quedar algún excedente de dinero le será entregada a EL (LOS) LOCATARIO(S).

**3.9.6. Pérdida total:** En el evento de pérdida total del inmueble, la prelación de los pagos será así: a) EL FONDO recibirá por parte de la Compañía de Seguros, el valor del saldo total de la obligación al momento de la reclamación del siniestro. b) La diferencia del valor asegurado será girada a EL (LOS) LOCATARIO(S) por parte de la Compañía de Seguros.

**3.9.7. Responsabilidad en caso de objeción o no pago por la aseguradora:** Si la aseguradora no estuviera obligada a pagar el valor de las pérdidas o daños u objetará la reclamación o reparación de los inmuebles estará totalmente a cargo de EL (LOS) LOCATARIO(S).

### **3.10. GASTOS DEL CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL**

Corresponde a EL (LOS) LOCATARIO(S) asumir los siguientes costos:

**3.10.1.** Gastos de transferencia del inmueble a favor de EL FONDO, en la proporción que corresponda a la entidad, para el inicio del contrato de Leasing Habitacional y todos los impuestos, contribuciones, tasas, timbres locales y nacionales y demás expensas que se ocasionen con motivo de la celebración y ejecución de este contrato, de sus garantías y que recaigan directamente sobre el inmueble.

**3.10.2.** Los permisos, licencias, impuestos, gravámenes de valorización, tasas o contribuciones, servicios públicos, cuotas ordinarias y extraordinarias de administración o cualquier otra obligación que recaiga sobre el inmueble objeto del Leasing Habitacional por todo el tiempo que tenga el inmueble en su poder.

**3.10.3.** Honorarios de abogado externo, perito y en general todos los gastos a los que diere lugar la restitución de la tenencia del inmueble por incumplimiento de El (los) Locatario(s) en la ejecución del contrato de Leasing Habitacional, previa presentación de la demanda de restitución.

**3.10.4.** Sanciones por incumplimiento del contrato de Leasing Habitacional e indemnización por los perjuicios causados.

**3.10.5.** Gastos por concepto de transferencia del inmueble a favor de El (los) locatario (s) por ejercicio de la opción de adquisición del inmueble tales como impuestos, escrituración e inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

### **3.11. CAUSALES GENERALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL**

**3.11.1.** Por el vencimiento del plazo del contrato.

**3.11.2.** Por la mora en el pago de los cánones y la declaración de la cláusula aceleratoria.

3.11.3. Por el incumplimiento de cualquiera de las demás obligaciones del locatario.

3.11.4. Por ejercicio anticipado de la opción de adquisición.

3.11.5. Por mutuo acuerdo (de acuerdo a políticas del FNA).

3.11.6. Por muerte de El (Los) Locatario(s). a) En el evento en que en el contrato se encuentre conformado por pluralidad de personas (más de un LOCATARIO), La Compañía de Seguros cancelará el valor total del saldo de la obligación a EL FONDO, al momento del fallecimiento de cualquiera de estos y la obligación quedará totalmente cancelada. b) En el evento en que el fallecido sea el Deudor Solidario el contrato continuará a cargo de El (Los) Locatario(s).

**Parágrafo:** El (Los) Locatario(s) deberá notificar a EL FONDO al momento de la ocurrencia descrita en este numeral.

3.11.7. Cuando el FNA no pueda adquirir el inmueble objeto del contrato, el mismo se rescindirá sin derecho a indemnización por ninguna de las partes.

**Parágrafo:** El liquidación para efectos de la devolución del canon inicial y de los saldos amortizados al precio de la opción de adquisición del inmueble, se describirán en el procedimiento establecido para este fin, cuando se presenten los siguientes eventos: a) El locatario decida no ejercer la opción de adquisición pactada, b) Si con anterioridad al vencimiento del plazo previsto en el contrato para ejercer la opción pactada a favor del locatario, se presenta el incumplimiento por parte de éste, c) Para el caso en que el FNA y el Locatario decidan dar por terminado el contrato de leasing habitacional por mutuo acuerdo.

### **3.12. OPCIÓN DE ADQUISICIÓN**

EL FONDO ofrece irrevocablemente a EL (LOS) LOCATARIO(S) la opción de adquisición por virtud de la cual éste puede, dentro de las condiciones y términos establecidos en el contrato adquirir el dominio del bien objeto del contrato de Leasing Habitacional. La opción es irrevocable para EL FONDO y facultativa para EL (LOS) LOCATARIO (S):

**3.12.1. Ejercicio de la opción de adquisición a la terminación del contrato:** Una vez cumplido en todas sus partes del contrato, EL (LOS) LOCATARIO (S) podrá (n) ejercer la opción de adquisición sobre el inmueble. El valor de la opción de adquisición será el establecido en el contrato.

**3.12.2. Ejercicio anticipado de la Opción de adquisición del inmueble:** El (LOS) LOCATARIO (S) podrá en cualquier momento ejercer la opción de adquisición en forma anticipada, siempre y cuando se encuentra a paz y salvo por todo concepto u obligación.

**3.12.3. El valor de la opción de adquisición:** Corresponderá al valor o porcentaje definido en el Contrato de Leasing Habitacional. El locatario podrá elegir únicamente el 0%, 1%, 10%, 20% o 30%.

**3.12.4. El derecho de dominio se transferirá a EL (LOS) LOCATARIO (S), cuando este ejerza la opción de adquisición, pague su valor y se efectúe la escrituración y registro respectivo del inmueble.**

**3.12.5.** La suscripción de la escritura pública de adquisición del inmueble por parte de EL (LOS) LOCATARIO (S) debe partir de la entrega de los paz y salvos de los impuestos, gravámenes, administración, servicios públicos básicos y seguros generados desde la cancelación de la obligación hasta la transferencia.

**3.12.6.** Una vez cancelada en su totalidad la obligación y demás gastos asociados al bien dado en Leasing Habitacional y ejercida la opción de adquisición, el(los) locatario (s) contará (n) con un plazo de hasta cuatro (4) meses para realizar la transferencia del bien a su favor o a un tercero que este designe y hasta dos (2) meses para iniciar el trámite de sucesión.

**Parágrafo Primero:** En el caso en que el locatario no realice el traspaso del bien dentro del plazo definido en este parágrafo, el Fondo procederá a realizar su respectivo traspaso soportado en el Contrato de Mandato que se suscribirá en conjunto con el contrato de leasing habitacional.

**Parágrafo Segundo:** En el evento que no se realice el proceso de transferencia en los términos de tiempo antes descritos se impondrá una sanción por un valor igual al último canon cancelado. No obstante, si el locatario demuestra haber iniciado los trámites respectivos el FNA podrá otorgar un plazo adicional según cada caso.

### **3.13. CESIÓN DEL CONTRATO**

Los contratos de leasing habitacional podrán ser cedidos con aceptación previa y por escrito del Fondo, manteniendo las mismas condiciones del contrato incluido el LTV y encontrándose al día por todo concepto, cuando se presenten los siguientes eventos:

#### **3.13.1. Por parte del Locatario**

El locatario podrá ceder el contrato de leasing habitacional a otro afiliado que cumpla con los mismos requisitos y condiciones exigidos al locatario en el presente reglamento, debe realizarse por la totalidad del monto adeudado a la fecha de aprobación de la cesión y se debe realizar mediante autorización expresa y escrita del FNA, la cual previo a su otorgamiento, deberá realizar estudio al futuro locatario para determinar su capacidad de pago para garantizar el cumplimiento del contrato. Para la cesión de contratos se seguirá el procedimiento que para el efecto fije la entidad. No se aceptará cesión parcial.

En caso de que la capacidad de pago no sea suficiente para asumir la totalidad de la cesión, se dará por rechazada la solicitud.

El (los) nuevo(s) locatario(s) deberán suscribir contrato de cesión, pagare y demás documentos que establezca el FNA para su respectiva legalización.

#### **3.13.2. De la Opción de Adquisición**

El locatario podrá ceder a un tercero su derecho a ejercer la opción de adquisición, la cual solo producirá efectos hasta tanto sea aceptada por el FNA. Para la cesión del derecho se seguirá el procedimiento que para el efecto fije la entidad.

#### **3.13.3. Por parte del Fondo**

El FNA podrá ceder los contratos de leasing habitacional a otras entidades autorizadas para la realización de este tipo de operación, a sociedades administradoras de instrumentos tales como carteras colectivas y/o patrimonios autónomos, estos últimos con el fin de emitir títulos valores en el mercado de valores. Esta cesión perfecciona la transferencia del inmueble, de las garantías y seguros que respaldan el contrato de Leasing Habitacional. Dicha cesión no producirá efectos de novación y no requiere la aceptación de El (LOS) LOCATARIO(S).

#### **3.13.4. Por petición del locatario**

En cualquier momento y cuando la modalidad del leasing habitacional lo permita, los contratos y sus garantías podrán ser cedidos, a petición del deudor, en los términos del artículo 24 de la Ley 546, modificado por el artículo 38 de la Ley 2012.

### **3.14. RESTITUCIÓN DE BIEN DADO EN LEASING HABITACIONAL**

Todas las solicitudes de restitución independientemente del estado de la obligación al día o en mora, deberán ser gestionadas por el Gerencia de Cobranzas y BRDPR de acuerdo con las políticas vigentes establecidas en el Manual de Gestión de Riesgo de Crédito del Sistema Integral de Administración de Riesgo – SIAR y el presente Reglamento.

Las solicitudes de restitución que se presenten sobre los activos dados en Leasing habitacional serán decididas por el Comité de Cobranzas en cualquier etapa de la cobranza, siempre y cuando no se haya dictado sentencia en los procesos judiciales que adelanta el FNA en los diferentes Juzgados a través del proceso de Restitución de Bien inmueble.

#### **3.14.1. Restitución Voluntaria de Activos Leasing Habitacional**

Es la acción que realiza el locatario de manera voluntaria con el fin de que la tenencia del bien que fue entregado en Leasing Habitacional se restituya al Fondo Nacional del Ahorro en las mismas condiciones en las que le fue entregado, salvo el deterioro normal por el uso y goce legítimos.

Condiciones generales:

**3.14.1.1.** En caso de terminación del contrato por las causales contempladas en el mismo, excepto en el evento que el locatario ejerza el derecho de opción de adquisición, éste deberá restituir el inmueble, en iguales condiciones en las cuales lo recibió salvo el desgaste natural por el uso y goce legítimos, dentro de los plazos definidos en el contrato de leasing habitacional. Si así no lo hiciere, El (LOS) LOCATARIO(S) incurrirá(n) en mora de entregar el bien respectivo y el FNA podrá iniciar las acciones legales a que haya lugar.

**3.14.1.2.** Antes de la terminación del contrato, el Locatario podrá solicitar la restitución voluntaria del bien dado en Leasing Habitacional destinado a la adquisición de vivienda Familiar, siempre y cuando al momento de la solicitud cumpla con las siguientes condiciones y quedará bajo evaluación del FNA la aceptación de la misma:

3.14.1.2.1. El locatario debió haber habitado consecutivamente el inmueble por lo menos durante los últimos 36 meses.

3.14.1.2.2. Debe encontrarse al día por todo concepto (cartera, impuestos, seguros y demás obligaciones derivadas del bien dado en leasing habitacional).

3.14.1.2.3. No haber presentado moras superiores a treinta (30) días durante el transcurso de la obligación.

3.14.1.2.4. En cualquier caso, la solicitud de restitución voluntaria deberá ser realizada por el(los) locatario(s) que suscribió(eron) el contrato leasing habitacional.

3.14.1.2.5. Al momento de realizar el trámite de restitución, el activo dado en leasing habitacional deberá encontrarse desocupado.

3.14.1.3. Antes de la terminación del contrato, el Locatario no podrá solicitar la restitución voluntaria del bien dado en Leasing Habitacional destinado a la adquisición de vivienda No Familiar.

**Parágrafo Primero:** No obstante lo anterior, las excepciones tanto para vivienda familiar como no familiar serán evaluadas a través de la Gerencia de Cobranzas y BRDPR y decididas por la instancia con la atribución respectiva, la cual se menciona a continuación:

- Pérdida de capacidad de pago demostrable.

**Parágrafo Segundo:** Corresponde al locatario asumir de manera directa todos los costos y gastos que la restitución voluntaria genere, tales como impuestos, valorizaciones, cuotas de administración, servicios públicos, seguros, escrituración e inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos; así mismo, cancelar los honorarios de abogados externos, peritos, gastos judiciales, los que se ocasionen en el transcurso de los trámites mencionados y cualquier gravamen pendiente de cancelación.

**Parágrafo Tercero:** En el evento en que el locatario(s) se encuentre(n) en etapa de cobro preventivo, administrativo o judicial, el Gerencia de Cobranzas y BRDPR analizará la solicitud de restitución y la presentará a la instancia respectiva para su decisión.

**Parágrafo Cuarto:** De acuerdo con lo establecido en la normatividad legal vigente, el valor resultante de la liquidación del contrato a favor del locatario, si lo hubiere, será devuelto a este por el FONDO dentro de los treinta (30) días siguientes al perfeccionamiento del contrato de compraventa del inmueble o del nuevo contrato de Leasing Habitacional.

### 3.14.2. Restitución Judicial de Activos Leasing Habitacional.

Es la acción que realiza el locatario en cumplimiento de una orden judicial con el fin que la tenencia del bien que fue entregado en leasing se restituya al Fondo Nacional del Ahorro, como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones a cargo del locatario, conforme lo establecido en el artículo 384 del Código General del Proceso.

Se iniciará el proceso de Restitución del bien (Inmueble Arrendado), en los contratos de leasing habitacional que presenten una mora superior a noventa y un (91) días.

**Parágrafo Primero:** Corresponde al locatario asumir de manera directa todos los costos y gastos que la restitución judicial genere, tales como impuestos, valorizaciones, cuotas de administración, servicios públicos, seguros, escrituración e inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos; así mismo, cancelar los honorarios de abogados externos, peritos, gastos judiciales, los que se ocasionen en el transcurso de los trámites mencionados y cualquier gravamen pendiente de cancelación.

**Parágrafo Segundo:** El Fondo Nacional del Ahorro generará el cobro respectivo de todos los gastos y costos que se registren al momento de realizar el proceso de restitución, tales como cánones vencidos, intereses corrientes, intereses de mora, obligaciones tributarias, seguros, honorarios de abogado, costas del proceso, gastos judiciales, expensas comunes en los casos que aplique y demás obligaciones derivadas del contrato de leasing habitacional.

3.14.3. Antes de la terminación del contrato, el Locatario no podrá solicitar la restitución voluntaria del bien dado en Leasing Habitacional destinado a la adquisición de vivienda No Familiar.

### **3.15. SUBARRIENDO DE BIENES DADOS EN LEASING HABITACIONAL MODALIDAD NO FAMILIAR**

Serán sujetos de subarriendo los bienes dados en leasing habitacional únicamente para la modalidad No familiar siempre y cuando el Locatario no haya tenido ninguna clase de subsidio por solicitud del Locatario y previa autorización del Fondo.

### **3.16. SUSTITUCIÓN DE LOS BIENES DADOS EN LEASING HABITACIONAL**

Los bienes dados en leasing habitacional no serán sujetos en ningún caso de sustitución por otro activo.

### **3.17. TITULARIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS**

La titularidad de los servicios públicos deberá permanecer a nombre del Fondo durante la vigencia del contrato hasta la transferencia. Sin embargo, se evaluará el cambio de la titularidad a nombre de los locatarios, según la necesidad de la solicitud.

### **3.18. CARTAS DE COMPROMISO**

El Fondo no emitirá cartas de compromiso para gestionar solicitudes de locatarios referentes a propuestas de venta del activo dado en leasing habitacional con otra entidad o persona natural.

### **3.19. CLÁUSULA ACELERATORIA**

El FNA podrá dar por extinguido el plazo del contrato en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones adquiridas en el mismo o por incurrir en alguna de las prohibiciones descritas en el presente reglamento. En caso de que el

incumplimiento sea en el pago de la obligación, para que se considere el plazo vencido el FNA debe presentar la correspondiente demanda judicial.

Incurso el (la) deudor (a) con mora superior a noventa y un (91) días, el FNA tendrá derecho a aplicar la cláusula aceleratoria y a dar inicio a la correspondiente acción judicial. El FNA se reserva la facultad de restituir el plazo inicialmente pactado.

### **3.20. REGIMEN DE SANCIONES**

Se establece para los contratos de leasing habitacional el siguiente régimen de sanciones al cual las partes se someten de común acuerdo:

#### **Por incumplimientos:**

En caso de incumplimiento por parte del Locatario de cualquiera de sus obligaciones, diferentes al pago del canon, cancelará a título de sanción al FNA una suma equivalente a un (1) canon mensual vigente al momento de la imposición de la sanción. Adicionalmente, el FNA podrá dar por terminado el contrato por incumplimiento, hacer efectiva esta sanción y pedir indemnización por los perjuicios causados en los términos del artículo 1.600 del Código Civil. Cuando el FNA asuma cualquier rubro a cargo del locatario, éste debe proceder a su reembolso dentro de los diez (10) días calendario siguientes al recibo de la cuenta correspondiente.

**Parágrafo.** El pago de la sanción no extinguirá la obligación principal a cargo del Locatario.

#### **3.20.1. Por retardo en la restitución del inmueble:**

En caso de incumplimiento de la obligación de restituir oportunamente el(los) inmueble(s), el locatario pagará una sanción equivalente al valor del canon vigente diario por cada día de retardo en la restitución del inmueble.

#### **3.20.2. Por retardo en la transferencia del inmueble:**

En el evento que no se realice el proceso de transferencia en los términos de tiempo antes descritos se impondrá una sanción por un valor igual al último canon cancelado.

**Parágrafo.** El procedimiento para la aplicación del régimen de sanciones debe ser regulado por la entidad.

### **3.21. ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES DADOS EN LEASING HABITACIONAL Y BIENES RESTITUIDOS PROVENIENTES DE OPERACIONES DE LEASING HABITACIONAL**

**3.21.1.** Los inmuebles dados en leasing habitacional serán administrados por la Vicepresidencia de Operaciones a través de la Gerencia de Administración de Leasing; no obstante, el FNA también podrá contratar a un tercero para la administración de estos bienes.

**3.21.2.** Los inmuebles restituidos provenientes de operaciones leasing habitacional, serán administrados por la Vicepresidencia de Riesgos a través de

los responsables que esta designe; no obstante, el FNA también podrá contratar a un tercero para la administración de estos bienes.

### **3.21.3. Mejoras del Inmueble:**

El Locatario no podrá modificar las características de la vivienda entregada en leasing habitacional, salvo autorización expresa del FNA. Todas las mejoras y/o adiciones efectuadas se entienden parte integrante de la vivienda y, en consecuencia, son propiedad del FNA o de quien tenga la titularidad de los derechos derivados del contrato, sin que éste se encuentre obligado a ninguna compensación, salvo las mejoras autorizadas que haya hecho el mismo a su costa y cuya separación no cause deterioro al inmueble, las cuales podrán ser retiradas por el locatario. El FNA no tendrá responsabilidad alguna en relación con el costo o duración de las mejoras realizadas sobre la vivienda objeto del contrato de leasing habitacional. Por lo tanto, el locatario no podrá exigir la terminación del contrato ni la disminución del canon con tal fundamento.

**Parágrafo:** No se autorizarán mejoras que impliquen demolición total del inmueble.

## **4. CREDITO EDUCATIVO AVC Y CESANTIAS**

### **4.1. OBJETIVO**

En desarrollo de la función otorgada por la ley, el FNA deberá contribuir a la solución del problema de educación de sus afiliados, con el fin de mejorar su calidad de vida, convirtiéndose en una alternativa de capitalización social, para lo cual podrá otorgar créditos para educación.

### **4.2. FINALIDAD**

Otorgar créditos para la educación de los afiliados y sus familiares hasta tercer grado de Consanguinidad, primero en afinidad y único civil.

El producto de Crédito Educativo dirigido al fomento de la educación se otorga en los niveles de formación académica de Pregrado, Postgrado, Bilingüismo y Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano. Aplica para colombianos residentes en Colombia y residentes en el exterior.

**4.2.1. Pregrado** (comprende las carreras Técnicas, Tecnológicas, Cursos de Oficiales y Suboficiales de las Fuerzas Militares de la República de Colombia y la Policía Nacional y Universitarias o Programas de Pregrado).

**4.2.2. Posgrado** (Especialización, Maestría, Doctorado y Posdoctorado), en Colombia o en el exterior.

**4.2.3. Bilingüismo** es la educación que se realiza después de la formación obligatoria o reglada (ya sea educación secundaria, bachillerato, formación profesional, o formación universitaria), y que puede extenderse durante toda la vida, en Colombia o en el exterior.

**4.2.4. Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano:** antes denominada "educación no formal" que se entiende como factor esencial del proceso educativo de la persona y componente dinamizador en la formación de técnicos laborales y expertos en las artes y oficios. Se entiende por institución de educación para el

trabajo y el desarrollo humano, toda institución de carácter estatal o privada organizada para ofrecer y desarrollar programas de formación laboral o de formación académica de acuerdo con lo establecido en la ley 115 de 1994, ley 1064 de 2006 y el decreto 4904 de 2009.

**Parágrafo Primero:** Los programas académicos que se adelanten en Colombia se deben cursar en instituciones de educación superior debidamente reconocidas por la autoridad competente para otorgar títulos de educación superior.

**Parágrafo Segundo:** En los programas de bilingüismo nacional, se permiten operaciones en las modalidades de estudio presencial y semipresencial, siempre y cuando se cursen en una institución acreditada.

**Parágrafo Tercero:** Los programas de educación para el trabajo y el desarrollo humano, deberán estar enmarcados dentro de lo establecido en el decreto 4904 de 2009, por el cual se reglamenta la organización, oferta y funcionamiento de la prestación del servicio educativo para el trabajo y el desarrollo humano. Los créditos educativos para esta modalidad de educación estarán dirigidos a las instituciones y programas que cuenten con certificación de calidad conforme lo estipulado en el Decreto 2020 de 2006.

**Parágrafo Cuarto:** Se otorgarán créditos para Diplomados, seminarios de grado e Investigaciones, solo para casos en los que estos programas sean requisito de grado para pregrados, siendo éstos parte del pensum académico. De ser solicitados por el afiliado, deberán hacerlo en una nueva solicitud de crédito educativo bajo la finalidad de Pregrado.

**Parágrafo Quinto:** Se financiarán las pasantías en el exterior para estudiantes de pregrado (a partir de quinto semestre) que estudien en universidades que tengan convenios especiales con Instituciones de Educación Superior o entidades en el exterior que puedan acreditar que la pasantía contribuye al desarrollo profesional del estudiante.

**Parágrafo Sexto:** Se financiará la manutención de los programas realizados en el exterior acorde a las políticas del producto.

#### **4.3. MODALIDADES DE CRÉDITO:**

Las líneas de crédito educativo en sus diversas modalidades se desarrollarán en el Manual de Gestión de Riesgo de Crédito del Sistema Integral de Administración de Riesgo – SIAR y el Acuerdo de Condiciones Financieras expedido por la entidad, siendo este último de conocimiento para los afiliados y empleados del FNA.

#### **4.4. SISTEMA DE AMORTIZACIÓN**

Las condiciones de monto, plazo y sistema de amortización serán las previstas en el Manual de Gestión de Riesgo de Crédito del Sistema Integral de Administración de Riesgo – SIAR y el Acuerdo de Condiciones Financieras expedido por la Entidad.

**Parágrafo:** Para la finalidad de Doctorado en el exterior el FNA podrá financiar el sostenimiento incluyendo el tiempo que tarde el estudiante en la elaboración de la tesis y/o requisito de grado determinado por la institución educativa, sin que en



ningún caso exceda de 5 años el plazo de estudio y presentación de tesis o requisito.

#### **4.5. PARÁMETROS PARA EL ESTUDIO DE LAS CONDICIONES CREDITICIAS:**

Para determinar si un afiliado(a) al FNA es sujeto de crédito para educación, además del cumplimiento de los requisitos definidos en Manual de Gestión de Riesgo de Crédito del Sistema Integral de Administración de Riesgo - SIAR, deberá cumplir los siguientes parámetros respecto a las condiciones crediticias y capacidad de pago:

##### **4.5.1. Estudio de las condiciones crediticias del afiliado(a) por Cesantías y AVC**

Para las diferentes modalidades un afiliado será sujeto de crédito cuando cumpla con las políticas de otorgamiento de crédito del FNA establecidas en el Manual de Gestión de Riesgo de Crédito del Sistema Integral de Administración de Riesgo - SIAR:

**Parágrafo Primero:** Las condiciones crediticias se verificarán igualmente sobre el comportamiento de pago de los créditos que el afiliado(a) tenga o haya tenido con el FNA; aspecto que se evaluará internamente en caso de no encontrarse reportado ante las centrales de información.

**Parágrafo Segundo:** Para las solicitudes con garantía personal, también se le aplicará al codeudor la política de condiciones crediticias y capacidad de pago vigentes establecidas por el FNA para el afiliado(a). Los requisitos y condiciones acreditados al momento de presentar y ser aprobada la solicitud de crédito para educación deben permanecer para que se autoricen los posteriores desembolsos.

#### **4.6. DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA LA SOLICITUD DE CRÉDITO.**

La documentación e información que se requiere de acuerdo con el tipo de modalidad o proceso se señala en el formato de "Documentación Básica Requerida para Presentar Solicitud de Crédito" y los demás que los adicionen, modifiquen o sustituyan. Esta documentación formará parte del expediente del Afiliado y quedará en propiedad de FNA de manera definitiva.

#### **4.7. CAUSALES PARA NO CONTINUAR CON EL TRAMITE DE LA SOLICITUD DE CREDITO.**

El FNA se abstendrá de continuar con el trámite de la solicitud de crédito para educación:

**4.7.1.** Cuando se detecten inconsistencias o inexactitud de la información y/o documentación suministrada por el afiliado o codeudor.

**4.7.2.** Cuando no se cumpla con las políticas y requerimientos establecidos por el Manual de SARLAFT.

**Parágrafo:** Los(as) afiliados(as) podrán subsanar las inconsistencias que se presenten en el trámite de la solicitud de crédito, dentro del mes siguiente a la fecha de radicación de la comunicación por medio de la cual se les informa las inconsistencias presentadas, y deberá actualizar la información y documentación requerida para continuar con su trámite. En los casos en que no sea posible subsanar las inconsistencias observadas en el trámite, dentro del plazo antes mencionado, el (la) afiliado(a) podrá presentar una nueva solicitud de crédito, cuando desaparezcan las causas que impidieron continuar con el mismo.

#### **4.8. APROBACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE LOS CRÉDITOS PARA EDUCACIÓN**

##### **4.8.1. Aprobación**

Una vez realizado el estudio de las solicitudes de crédito tal y como se dispone en el presente reglamento, se someterán a consideración de la instancia correspondiente, para la aprobación.

##### **4.8.2. Legalización**

El término para la legalización de los créditos educativos será de tres (3) meses, contados a partir de la fecha de aprobación. Vencido el término de vigencia de la aprobación del crédito sin que se hubiesen cumplido los requisitos señalados en el presente reglamento, el FNA podrá anular dicha aprobación en cuyo caso expirará la disponibilidad presupuestal en forma automática.

#### **4.9. DESEMBOLSO**

Para el desembolso del crédito se debe cumplir con los siguientes requisitos:

**4.9.1.** Aportar fotocopia de la orden de matrícula, que incluya: nombre de la institución educativa, NIT, nombre del usuario, programa y duración del programa, periodo académico a cursar y valor de la matrícula.

**4.9.2.** Para los cursos de educación continuada o cursos de actualización y bilingüismo, debe presentar la factura u orden de pago debidamente numerada, que incluya: fecha de elaboración, nombre de la institución educativa, número del NIT, nombre del usuario, programa, duración de éste y valor del curso.

**4.9.3.** Constituir las garantías exigidas por el FNA para respaldar la obligación.

**Parágrafo primero:** Para el caso en que el afiliado haya dado su consentimiento previo para suscribir libranza, será necesaria la presentación de este documento con la correspondiente aceptación por parte del empleador.

**Parágrafo segundo:** Una vez legalizado el crédito, previo el cumplimiento de los requisitos exigidos en el presente reglamento se hará el desembolso correspondiente al periodo académico.

**Parágrafo tercero:** Para autorizar los desembolsos posteriores al primero el (la) afiliado (a) debe mantener la moralidad comercial señalada en el presente reglamento y estar al día con la(s) obligación(es) contraída(s) con el FNA.

Para desembolsos posteriores, en caso de que el FNA lo considere necesario, dará la opción de sustitución del codeudor con el fin de validar que se mantengan

las condiciones financieras de la aprobación inicial. La sustitución se podrá autorizar siempre y cuando quien sustituya, cumpla con los requisitos previstos en el presente reglamento.

**Parágrafo cuarto:** El valor de los desembolsos se girará directamente a las instituciones de educación superior. Sin embargo, en el evento en que un afiliado(a) beneficiario(a) de crédito para educación haya cancelado el valor de la matrícula, el FNA girará el valor aprobado a favor del (la) afiliado(a) contra la presentación de la respectiva constancia de pago, siempre y cuando la solicitud de crédito se haya radicado con anterioridad a la fecha límite para el pago de la matrícula.

#### **4.9.4. Suspensión temporal de los desembolsos.**

Se podrán suspender los desembolsos del crédito, por una de las siguientes causales:

**4.9.4.1.** Aplazamiento del periodo académico o retiro temporal del programa de estudios por parte del usuario, debidamente justificado y aceptado por la institución de educación superior, sin que exceda el equivalente a dos periodos académicos.

**4.9.4.2.** Cierre temporal del programa académico o de la institución de educación superior. La suspensión del desembolso del crédito será por un tiempo igual al del cierre del programa o de la institución, sin que esta suspensión exceda el equivalente a la duración de dos periodos académicos.

**4.9.4.3.** Por expresa voluntad del (la) afiliado(a). No obstante, el (la) afiliado(a) podrá solicitar nuevamente el desembolso del crédito dentro de un plazo equivalente a la duración de dos periodos académicos.

**4.9.4.4.** Durante el tiempo en que permanezca suspendido el desembolso del crédito, se continuarán cancelando las cuotas de amortización correspondientes al capital desembolsado y los respectivos intereses, según lo previsto en el sistema de amortización.

### **4.10. CONDICIONES ECONÓMICAS DEL CRÉDITO**

#### **4.10.1. Cupo de crédito:**

El cupo de crédito se determinará con base en la proyección del valor de los periodos académicos que resten al usuario(a) para terminar el programa. Para la proyección de la capacidad de pago del solicitante se tomará en consideración el valor de las cuotas de amortización resultantes de la aplicación del sistema de amortización. El FNA financiará hasta el 100% del valor de la matrícula para cada periodo académico, de acuerdo con el ingreso del afiliado(a) y capacidad de pago. La aprobación del cupo de crédito no estará sujeta a la demostración de la admisión en el programa académico requisito que deberá ser demostrado para el desembolso.

#### **4.10.2. Monto a desembolsar:**

En los programas de pregrado y posgrado los montos máximos a desembolsar no podrán superar los cupos aprobados para cada periodo académico y los límites aprobados para este producto.

#### **4.11. CONDICIONES DE SEGUROS PARA EL PRODUCTO DE CREDITO EDUCATIVO**

Para afiliados(as) por Cesantías, titulares de crédito educativo, el FNA contratará el seguro de desempleo.

El valor asegurado por la póliza de vida - deudor cubrirá el saldo vigente de la obligación. El pago de las primas que ocasionen los seguros estará a cargo del (la) afiliado(a) deudor(a) o codeudor o del usuario, y su costo se cancelará con la misma periodicidad de la cuota de amortización del crédito. Dichos valores serán facturados y cobrados conjuntamente con el valor de la cuota de amortización.

#### **4.12. DOCUMENTOS Y GARANTIAS DE LOS CREDITOS**

El afiliado (a) a quien se le apruebe crédito para educación deberá firmar pagaré con carta de instrucciones y garantizar el pago con una de las siguientes garantías:

##### **4.12.1. Pagaré**

El cual podrá estar avalado por un tercero autorizado por el FNA.

##### **4.12.2. Con garantía real.**

Esta garantía se aceptará cuando el solicitante haya constituido previamente hipoteca abierta, en primer grado, sobre un inmueble de propiedad del afiliado o del afiliado y su deudor solidario no afiliado a favor del FNA y se encuentre vigente. Para que sea admisible este tipo de garantía, el saldo proyectado de la obligación, para el periodo en el cual se realice el desembolso correspondiente al último periodo académico financiado, no excederá el 80% del valor proyectado de la garantía, para el mismo periodo. Cuando el (la) afiliado (a) solicite de manera simultánea crédito para vivienda y educación, o si al aprobarse el crédito para educación tiene vigente un crédito para vivienda, ambos créditos podrán ser garantizados con la misma hipoteca, siempre que el saldo de las dos obligaciones mantenga la relación antes indicada respecto al valor de la garantía. Esta garantía también se aceptará cuando se constituya sobre inmuebles libres de gravamen, de propiedad del (la) afiliado (a) o el afiliado (a) y su deudor solidario no afiliado, manteniendo en todo caso la mencionada relación de cobertura, según se establezca con base en el avalúo catastral.

##### **4.12.3. Con codeudor:**

Esta garantía se aceptará cuando cumpla con los siguientes requisitos:

**4.12.3.1.** Ser mayor de edad.

**4.12.3.2.** Presentar fotocopia del documento de identidad.

**4.12.3.3.** Autorizar al FNA para consultar y reportar ante las centrales de información el comportamiento crediticio.

**4.12.3.4.** No ser deudor solidario de más de una obligación ante el FNA.

**4.12.3.5.** En caso de ser pensionado(a) demostrar ingresos diferentes a la pensión, suficientes para cubrir el valor de la cuota correspondiente al crédito solicitado.

**4.12.4 Con pignoración de cesantías:** Este gravamen incluirá todas las cesantías que se causen a favor del deudor, sea que estén depositadas en esta u otra entidad administradora. La admisión de esta garantía estará sujeta a que el saldo de cesantías cubra en todo momento el 100% del saldo de la deuda.

**Parágrafo Primero:** En caso de que el (la) afiliado (a) tenga hipoteca cerrada a favor del FNA y ofrezca el inmueble como garantía, deberá constituir una nueva hipoteca o ampliar la vigente.

**Parágrafo Segundo:** El pagaré y la carta de instrucciones deberán ser suscritos por el afiliado y el codeudor del crédito.

#### **4.13. COSTOS**

Cuando el crédito sea garantizado mediante la constitución de gravamen hipotecario a favor de la Entidad, los costos para el perfeccionamiento del crédito serán asumidos por el (la) afiliado(a).

En caso de ser necesario que el FNA inicie la recuperación del crédito para educación por vía judicial, corresponde al beneficiario del crédito asumir los costos de honorarios y demás gastos a que diere lugar el cobro judicial y extrajudicial del crédito.

### **5. CRÉDITO CONSTRUCTOR**

El Fondo Nacional del Ahorro financiará el desarrollo de proyectos de vivienda a personas jurídicas y/o naturales con establecimiento de comercio, con la línea de crédito "Constructor Tradicional Vivienda Nueva y Terminación" dirigido a la construcción de vivienda nueva, proyectos de vivienda VIP y VIS en zonas urbanas y rurales del territorio Nacional.

Esta línea de crédito se caracteriza por ser un préstamo a corto plazo, con desembolsos de forma gradual conforme se cumple con las etapas predefinidas en el proyecto a financiar, sujeta a las condiciones y requisitos específicos que incluye evaluaciones de viabilidad del proyecto, garantías, documentación legal y seguimiento de avances de obra, entre otros.

#### **5.1 OBJETIVO**

Otorgar crédito a personas jurídicas y/o naturales con establecimiento de comercio, que tengan dentro de su objeto la actividad de promoción, venta y construcción de proyectos de vivienda nueva.

#### **5.2 FINALIDAD**

Otorgar crédito a los Constructores y/o Promotores Privados para el desarrollo de proyectos de vivienda. El Crédito Constructor podrá otorgarse teniendo en cuenta los siguientes parámetros generales:

##### **5.2.1 Prioridad.**

El Fondo Nacional del Ahorro podrá priorizar el otorgamiento de Crédito Constructor, a través de una focalización poblacional eficiente dentro de los municipios con categorías 4, 5 y 6, en proyectos inmobiliarios VIP y VIS en zonas urbanas y rurales a nivel Nacional.

### 5.2.2 Cobertura.

A nivel Nacional, garantizando la capacidad operativa y de seguimiento a los proyectos por parte del FNA.

### 5.2.3 Destino.

Financiación de proyectos de construcción de vivienda nueva, así como la terminación de proyectos de vivienda nueva VIP y VIS.

### 5.2.4 Focalización.

#### 5.2.4.1 Crédito Constructor Tradicional Vivienda Nueva:

Financia la construcción de proyectos de vivienda nueva dentro del Territorio Nacional.

#### 5.2.4.2 Crédito Constructor Terminación:

Financia la terminación de la construcción de inmuebles que se encuentran en obra gris, es decir, que tengan un porcentaje de avance mínimo del 50% del presupuesto inicial, cumpliendo con la normatividad vigente.

**Parágrafo:** Se procurará alcanzar la mayor participación posible de afiliados al FNA en la compra de las unidades habitacionales resultantes; y en lo posible dando cumplimiento a la siguiente tabla:

TIPO DE VIVIENDA	FOCALIZACIÓN
Proyecto VIP	≥ 40%
Proyecto VIS	≥ 30%

El mecanismo para el control y seguimiento de esta gestión será llevado a cabo por la Gerencia Constructor, quien se encargará de suministrar el reporte actualizado de ventas y fuente de pago de las unidades del proyecto a financiar, el cual a su vez deberá ser suministrado por el constructor, en los tiempos y plazos establecidos por la entidad, así mismo establecerá la estrategia de beneficios a los constructores en cuyos proyectos se vinculen más afiliados del FNA.

## 5.3 CONDICIONES DE SOLICITUD DE CRÉDITO

### 5.3.1 Perfil del cliente para el Producto Crédito Constructor Tradicional Vivienda Nueva y Terminación:

El cliente objetivo es el Constructor con experiencia comprobada en la construcción de vivienda, solidez financiera y preferiblemente con experiencia en el sector financiero en créditos similares y que estén interesados en promover proyectos de vivienda VIP y VIS en zonas urbanas y rurales, dirigidos preferencialmente para afiliados del FNA.

El potencial cliente constructor debe encontrarse al día en las obligaciones financieras, laborales, parafiscales e impositivas.

El sujeto de riesgo para el Fondo Nacional del Ahorro es el Constructor que cumpla las políticas de aceptación exigidas en el Manual de Gestión de Riesgo de Crédito del Sistema Integral de Administración de Riesgo SIAR.

El Fondo Nacional del Ahorro se reservará el derecho de otorgar o desembolsar créditos, cuando ello implique exponer a la Entidad a los riesgos asociados al lavado de activos y a la Financiación del Terrorismo (SARLAFT).

No son sujetos de Crédito Constructor, los Constructores y socios que tengan cualquier sanción legal.

Se podrá otorgar Crédito Constructor a las Uniones Temporales o Consorcios, siempre y cuando cumplan con todos los requisitos técnicos, financieros, y se conformen las garantías exigidas por el FNA; para la determinación de la aprobación se analizarán a los integrantes de la Unión Temporal o consorcio de forma individual y se integrarán a la misma mediante un análisis conjunto, para así poder tomar una decisión sobre su solicitud. Aplica para Constructores que hagan parte de Uniones Temporales Privadas o Público-Privadas, Consorcios y Fideicomisos.

Las constructoras o personas naturales que hagan parte de grupos empresariales o sus socios de forma individual, deben presentar su composición accionaria completa. Se analizarán y estudiarán de forma conjunta con los partícipes del Grupo Empresarial, ya sea en calidad de deudor principal o deudor solidario y el crédito no podrá superar el monto máximo contenido en el Acuerdo de Condiciones Financieras, incluyendo los créditos otorgados a través de otras sociedades en las cuales tenga(n) participación.

Para el caso de los Fideicomisos que administran los activos de los proyectos a través de un Patrimonio Autónomo y cuyos fideicomitentes cumplan, individual o en conjunto, con los parámetros definidos, se evaluará su capacidad financiera y de pago correspondiente a la política definida.

La Terminación de proyectos de construcción aplica para desarrolladores de proyectos inmobiliarios o constructores que requieren fondos para concluir la construcción de proyectos residenciales que se encuentran en obra gris, que tengan un porcentaje de avance mínimo del 50% del presupuesto inicial. Esta forma de crédito se otorga cuando un proyecto de vivienda está en una etapa avanzada de construcción, pero necesita recursos financieros para concluirlo, es decir, su destinación está enfocada en acabados finales, la instalación de servicios básicos, la finalización de áreas comunes o cualquier otra destinación que requiera del acabado final para poner las unidades habitacionales a disposición de los compradores, cuyas condiciones serán definidas por el FNA.

### **5.3.2 Solicitud Crédito Constructor**

El cliente constructor deberá diligenciar los formularios de solicitud y anexar la documentación (estados financieros, composición accionaria, cámara de comercio y licencia de construcción vigentes), para realizar los análisis financieros, técnicos, societarios, de estructuración del proyecto inmobiliario, y cualquier otra información que sea necesaria. La información requerida será canalizada a través de la Gerencia Constructor.

**Parágrafo:** En cuanto a la Estructura del Proyecto Inmobiliario, es necesario que el cliente constructor solicitante del crédito entregue al FNA el esquema societario o fiduciario con el cual desarrollará y administrará el proyecto inmobiliario.

### **5.3.3 Vigencia Oferta Crédito Constructor**

La aprobación del crédito constructor se formaliza con la carta de oferta condicionada donde se indica el monto y los términos de ésta, y la vigencia será de seis (6) meses contados a partir de la fecha de aprobación.

Una vez transcurra el término de aprobación del crédito y el constructor no haya utilizado los recursos aprobados diferentes a gastos preoperativos, el cliente deberá radicar una nueva solicitud de crédito, lo cual quiere decir que pasará nuevamente por el proceso de análisis establecido por el FNA.

### **5.3.4 Ampliación Término Oferta Crédito Constructor**

El cliente constructor podrá solicitar la ampliación de la vigencia de la oferta, por una única vez, por el mismo término inicial de seis (6) meses, para lo cual elevará solicitud escrita dirigida al FNA quien realizará los estudios necesarios para la aprobación o negación de ésta.

## **5.4 FUENTE DE PAGO DEL CRÉDITO CONSTRUCTOR**

Cualquiera que sea la fuente de pago, deberán destinarse exclusivamente a la amortización del crédito.

Las formas de pago serán las siguientes:

**5.4.1. Abonos Directos a Capital:** Los titulares de esta línea de crédito podrán realizar, durante la vigencia del crédito, abonos directos parciales o totales al saldo de capital del crédito.

**5.4.2. Pagos a Capital a Prorrata:** Los titulares de crédito constructor deberán realizar abonos directos a capital a prorrata por la venta parcial de las unidades del proyecto financiado mediante esta línea de crédito, para la respectiva liberación parcial de la hipoteca de mayor extensión, sobre las unidades inmobiliarias.

El valor correspondiente a las prorratas podrá ser recalculado por parte de la entidad, en los casos donde el proyecto no cuente con fuente de pago suficiente en los términos del presente reglamento. Los parqueaderos o cuartos útiles que hagan parte del proyecto no son tenidos en cuenta para el cálculo de prorratas; pero, de encontrarse el crédito constructor en mora, no serán liberados hasta tanto este se encuentre al día, o el valor comercial del parqueadero o cuarto útil sea girado a favor del FNA.

El pago de la prorrata se puede realizar con:

- Subrogación – un crédito individual otorgado al comprador por parte del FNA, más un valor de contado. El Promotor y/o Constructor pueden subrogar total o parcialmente el saldo de deuda del proyecto financiado, con la venta de las unidades que hacen parte del proyecto a través de créditos individuales para la adquisición de vivienda con el FNA.
- Un crédito otorgado al comprador por otra entidad financiera, más un valor de contado. En caso de financiación del Crédito Individual por parte de otra

entidad financiera se debe contar con una Carta de Compromiso previo a la liberación de la unidad.

- Pago de contado a favor del FNA de la respectiva unidad habitacional.

En todos los casos, la liquidación del valor de la prorrata se efectuará a la fecha de pago esperada por parte del constructor (fecha máxima de pago), generando la liquidación a la UVR proyectada a dicha fecha o al valor en pesos de la prorrata.

**Parágrafo:** En caso de que el cliente constructor no llegase a vender la totalidad de las unidades de vivienda del proyecto, el saldo de la deuda deberá ser cubierto con recursos propios del deudor, durante la vigencia establecida del Crédito.

**5.4.2.1 Valor de Prorrata:** Es el valor proporcional del monto aprobado del crédito constructor, que le corresponde a cada una de las unidades construidas en el proyecto financiado por el FNA. Esta proporción se establece dividiendo el área de cada una de las unidades construidas por el área total de las unidades y multiplicando por el saldo PESOS o UVR (Valor desembolsado más valor por desembolsar. Tratándose de créditos en UVR el valor por desembolsar se determina a la fecha de cálculo) así:

$$Vr. \text{ prorrata en UVR de la unidad} = (\text{Saldo en UVR} + Vr \text{ por desembolsar } \$/UVR \text{ del día de cálculo}) * \text{Área unidad/Total Área Unidades.}$$

El FNA podrá recalcular el valor de las prorratas en atención a las modificaciones que pudieren existir en la fuente de pago del proyecto.

**5.4.2.2 Diferencia de Prorrata:** Es el valor de la prorrata que no será financiado por el Fondo u otra entidad financiera y que deberá ser cancelada por el constructor previo a la liberación del inmueble.

El valor respectivo a las prorratas podrá ser recalculado por parte de la entidad, en los casos donde el proyecto no cuente con fuente de pago suficiente en los términos del presente reglamento. El recálculo de la prorrata se debe establecer teniendo en cuenta el saldo de capital del crédito en el momento de este, y este debe ser aprobado por el Comité Nacional de Crédito Constructor y aceptado por el Constructor.

**5.4.3 Pago de Intereses:** los intereses del crédito deberán ser cancelados con recursos propios de los deudores, dado que la venta de las unidades de vivienda es aplicada a capital con base en el valor de prorrata establecido.

## 5.5 ALCANCE DE LA APROBACIÓN DEL CRÉDITO

Si bien el FNA aprueba el crédito bajo las circunstancias y coyuntura vigente al momento de evaluar la operación, es necesario resaltar que si la entidad, con posterioridad a la fecha de aprobación, antes de la ejecución del primer desembolso y/o durante los desembolsos parciales, podrá en todo caso, abstenerse de desembolsar los recursos cuando:

- Conoce de hechos que de haberlos identificado con anterioridad o sobrevinientes, hubieren impedido la aprobación del crédito.

- Expiración de la vigencia de aprobación del Crédito.
- Mora en las obligaciones con el FNA.
- Deterioro de la capacidad de pago y/o calificación de Riesgo del deudor.
- Resultados del ejercicio financiero del proyecto y/o del cliente constructor.
- Cuando alguno de los responsables del Crédito, Deudor, Avalistas, Codeudores o Socios, sin importar el porcentaje de participación en el capital social de la empresa constructora o de sus agentes o subordinadas llegase a ser condenado por Lavado de activos o financiación del terrorismo o sancionado administrativamente por violaciones por normas anticorrupción.
- Se evidencie alguna circunstancia que impida la viabilidad financiera y técnica del proyecto, por solicitud de los entes de control o jurisdiccionales correspondientes, en los casos en que se identifiquen inconsistencias dentro de la información suministrada.

Se deja claro que se exime de responsabilidad al FNA para el pago de perjuicios ocasionados, aunque se haya incurrido en costos para el otorgamiento de garantías o cualquier otro costo inherente a la financiación del proyecto.

**Parágrafo:** Ni el presente reglamento, ni la aprobación del crédito, ni el cumplimiento de los requisitos para desembolsar el crédito, obligan al FNA a la celebración de otros contratos.

### **5.5.1 Atribuciones para Aprobación Crédito Constructor**

Las atribuciones para la aprobación de Crédito Constructor Tradicional Vivienda Nueva y Terminación estará en cabeza de la Junta Directiva del Fondo Nacional del Ahorro, previa recomendación del Comité Nacional de Crédito Constructor.

### **5.5.2 Condiciones Financieras del Crédito Constructor**

Las condiciones financieras del Crédito Constructor Tradicional Vivienda Nueva y Terminación serán las previstas en el Acuerdo de Condiciones Financieras, en el cual se especifica la determinación de tasas, plazos, porcentaje de financiación y demás condiciones financieras.

•Costos Financiados: Costos directos, (impuestos, licencias y conexión de servicios), Intereses, Costo de Ventas (escrituración), Costos indirectos y Costos Financieros.

•Costos No Financiados: Serán con cargo a la constructora - Lote, Costos indirectos (planos, proyectos y cálculos, honorarios de administración), Costos Financieros (corrección monetaria), Costo de Ventas (Promoción).

### **5.5.3 Requisito de Preventas del Proyecto Inmobiliario**

Para la financiación de proyectos de Crédito Constructor Vivienda Nueva y Terminación, se exigirá que el punto de equilibrio corresponda a un porcentaje mínimo de preventas del 70% de las unidades del proyecto constructivo.

Para determinar el punto de equilibrio en vivienda VIP, se requiere la resolución del subsidio asignado por parte del Gobierno Nacional.

#### 5.5.4 Perfil de Proyectos para Crédito Constructor Tradicional Vivienda Nueva y Terminación:

Se analizarán aspectos urbanísticos, arquitectónicos, técnicos y ambientales con propuestas de construcción sostenible en los proyectos a financiar.

Los proyectos de construcción de vivienda que financie el Fondo Nacional del Ahorro deben cumplir todas las normas técnicas vigentes establecidas por la Legislación colombiana para el sector, y las condiciones mínimas de habitabilidad que establece para la vivienda de interés social subsidiable el Decreto 2190 de 2009, compilado por el Decreto 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y cualquier norma que la modifique, complemente o reemplace.

Los proyectos serán objeto de un Análisis Financiero, Técnico, Comercial y Jurídico, los cuales serán realizados por el Fondo Nacional del Ahorro.

#### 5.5.5 Categorización Municipios y Experiencia Requerida para constructoras

Para financiar proyectos inmobiliarios, los promotores privados y/o constructoras que desarrollen proyectos de vivienda en el territorio nacional, deberán cumplir con los requisitos establecidos en el siguiente cuadro, de acuerdo con la categorización establecida por municipios.

Categorización por Municipios							
Rango Municipio	Categoría Especial	Primera categoría	Segunda categoría	Tercera categoría	Cuarta Categoría	Quinta categoría	Sexta categoría
Población Municipio	Igual o Superior a 500.000 habitantes	Entre 100.001 y 500.000 habitantes	Entre 50.001 y 100.000 habitantes	Entre 30.001 y 50.000 habitantes	Entre 20.001 y 30.000 habitantes	Entre 10.001 y 20.000 habitantes	Igual o inferior a 10.000 habitantes
Ingresos corrientes	Más de 400.000 SMLV	100.000 a 400.000 SMLV	50.000 a 100.000 SMLV	30.000 a 50.000 SMLV	25.000 a 30.000 SMLV	15.000 a 25.000 SMLV	No superior a 15.000 SMLV

Experiencia Requerida							
Rango Municipio	Categoría Especial	Primera categoría	Segunda categoría	Tercera categoría	Cuarta Categoría	Quinta categoría	Sexta categoría
Metros cuadrados construidos	Mayor o igual a 4.000m <sup>2</sup>	Mayor o igual a 2.400m <sup>2</sup>	Mayor o igual a 1.700 m <sup>2</sup>	Mayor o igual a 1.000 m <sup>2</sup>			
Ventas de vivienda (en proyectos de vivienda promedio de los últimos 5 años)	Mayor o igual a \$12.000 millones	Mayor o igual a \$6.000 millones	Mayor o igual a \$3.000 millones	Mayor o igual a \$1.500 millones			
Patrimonio líquido (reportado en la declaración de renta del último periodo fiscal)	Mayor o igual a \$3.000 millones	Mayor o igual a \$1.500 millones	Mayor o igual a \$1.000 millones	Mayor o igual a 500 millones	Mayor o igual a 500 millones	Mayor o igual a 500 millones	Mayor o igual a 500 millones

## **5.6 INSTRUMENTACIÓN CRÉDITO CONSTRUCTOR**

### **5.6.1 Constitución del Patrimonio Autónomo**

En caso de aprobación la línea de Crédito Constructor Tradicional Vivienda Nueva y Terminación y para efectos de legalizar la operación, el cliente constructor deberá constituir el Patrimonio Autónomo, el cual se hará a través de una Entidad Fiduciaria vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia para la administración de los activos:

**5.6.2 Lote:** El lote sobre el cual se va a desarrollar el proyecto a financiar por parte del Fondo Nacional del Ahorro a través del Crédito Constructor deberá transferirse al Patrimonio Autónomo.

**5.6.3 Cuotas Iniciales:** Se transfieren todos los recursos recaudados por concepto de separación de cuotas iniciales o de opciones de compra.

**5.6.4 Estudios Técnicos** de suelos, hidráulicos y sanitarios, eléctricos, estructurales, arquitectónicos, etc.

**5.6.5 Desembolsos del Crédito Constructor**

**5.6.6 Recursos propios del Constructor.**

**5.6.7 Subsidios en dinero** provenientes de entes nacionales o de entes territoriales (Municipio y/o Departamentos). Al igual que los subsidios provenientes de Cajas de compensación.

**5.6.8.** Cualquier otro recurso necesario para el desarrollo del proyecto.

**5.6.9.** El contrato de fiducia mercantil deberá contener la obligación de la fiduciaria de emitir un informe de ingresos y gastos durante la construcción del proyecto con periodicidad mensual para conocimiento del FNA. El informe deberá contener el registro de las unidades vendidas o transferidas.

Los patrimonios autónomos deberán servir como fuente de pago de las operaciones de crédito constructor aprobadas por el Fondo Nacional del Ahorro.

**Parágrafo:** El FNA no será parte del contrato fiduciario, pero tendrá la calidad de financiador del proyecto dentro del mismo. El lote de terreno en donde sea desarrollado el proyecto deberá ser transferido al patrimonio autónomo que administre los recursos del proyecto y posteriormente hipotecado a favor del FNA.

### **5.6.10 Condiciones y Restricciones para los Patrimonios Autónomos**

Es importante aclarar que el fideicomitente constructor, desarrollador de proyectos no podrá ceder ni pignorar los derechos fiduciarios que se tengan en el fideicomiso; así como tampoco la fiduciaria vocera el fideicomiso no podrá entregar los recursos provenientes de subsidios hasta que se cumpla con el pago de la totalidad del crédito constructor. De acuerdo con lo anterior, el cliente constructor y/o desarrollador fideicomitente no podrá impartir instrucciones a la fiduciaria vocera del fideicomiso hasta que no se dé el pago de la totalidad del crédito constructor, para que los recursos provenientes de subsidios sean entregados a terceros diferentes al FNA, por cualquier tipo de concepto.

## **5.7 ESTUDIOS JURÍDICOS - DE TÍTULOS Y SOCIETARIOS PARA LA CONSTITUCIÓN DE LAS GARANTÍAS**

Los estudios de títulos que corresponden a la tradición de los lotes donde se desarrollará el proyecto y que serán objeto de garantía para el FNA, al igual que el estudio de las sociedades que actúan como deudores solidarios o codeudores de la operación de crédito, como también el estudio de los patrimonios autónomos estarán a cargo del FNA y para lo cual el cliente deberá aportar la documentación indicada para tal fin, sin imposibilitar al FNA solicitar eventos de saneamiento, aclaraciones y/o correcciones así sean en momentos previos y/o posteriores a la aprobación.

**Parágrafo:** Se deberá contar con un estudio de títulos al inmueble objeto de garantía y un estudio de persona jurídica con concepto favorable. Si eventualmente se presentan situaciones donde el cliente deba subsanar, corregir o aclarar, este deberá asumir los costos monetarios si tuvieren lugar.

### **5.7.1 Trámites Notariales y de Registro**

Los trámites notariales se realizarán por reparto, en la notaría que le sea asignada, es decir, el cliente no podrá decidir la Notaría para realizar la constitución de la hipoteca, será el FNA quien le informe la notaría que le fue asignada. Se aclara que las minutas definidas por el FNA no serán sujeto a modificaciones por parte del cliente.

## **5.8 GASTOS ASOCIADOS A LA FINANCIACIÓN DEL PROYECTO**

### **5.8.1 Pago de Gastos**

Los pagos derivados de las visitas de avance de obra serán a cargo del cliente constructor, incluso si son requeridas o solicitadas por el FNA durante el desarrollo de la obra y según la vigencia contractual, independientemente del resultado obtenido. Las tarifas serán las vigentes en el momento de llevarse a cabo la visita correspondiente y según lo establezca el perito evaluador asignado al proyecto.

Las gestiones de pagos inherentes al perfeccionamiento de la hipoteca, es decir, trámites notariales, impuestos, el registro ante la oficina de registro de instrumentos públicos, la generación de certificados donde conste los registros de hipoteca, cualquier evento que demande gastos por una eventual inadmisión por parte de la misma entidad, y todos aquellos que se deriven de las diferentes etapas del proyecto y que se encuentren dentro de la vigencia del crédito.

### **5.8.2 Pago del Lote donde se desarrollará el proyecto**

El FNA no financia la adquisición de lotes para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, por lo que constituye responsabilidad del cliente pagar la totalidad del lote y encontrarse en paz y salvo con terceros por concepto de compra del mismo, donde se efectuará el proyecto de vivienda.

De acuerdo con esto, el FNA queda libre de daño o responsabilidad ante cualquier reclamación de terceros por el incumplimiento o situación derivada del negocio entre el cliente, el vendedor o cedente de la tierra y cualquier situación que pueda generar un acto judicial o administrativo.

### **5.8.3 Pago Ubicación de la Valla Publicitaria del Proyecto**

Los costos Incurridos, al igual que los permisos pertinentes para su instalación deberán correr por cuenta del cliente, así mismo, los gastos que acarree el retiro de ésta, una vez la obra haya terminado, o alguna autoridad competente solicite el desmonte de la misma (y se exige al FNA si se llegan a presentar sanciones o multas) o en el evento que el FNA decida no otorgar financiación.

Si la valla publicitaria sufre daños o en su defecto desgaste antes de que sean vendidas la totalidad de las unidades de vivienda, el cliente deberá realizar el reemplazo de esta, bajo la notificación y aprobación previa por parte del FNA, y los costos de elaboración, instalación y retiro también correrán por cuenta del cliente constructor.

### **5.9 CONSTITUCIÓN DE PÓLIZAS**

#### **5.9.1 Para Crédito Constructor Tradicional Vivienda Nueva y Terminación:**

**Contratación de pólizas:** El Cliente se compromete a asegurar el Proyecto Inmobiliario mediante la adquisición de pólizas individuales según corresponda, con los términos y contra los riesgos detallados a continuación.

**5.9.2 Póliza Todo Riesgo Daño Constructor:** Proporciona cobertura frente a los daños accidentales sufridos por la obra en sí, así como los que puede sufrir el equipo, la maquinaria o terceros durante la ejecución de la obra o proyecto de construcción y montaje. Durante el período de construcción y ventas.

**Vigencia:** Desde el inicio de la obra hasta la conclusión de la etapa de construcción.

**Valor Asegurado:** El valor total del proyecto, es decir la suma de los costos directos y de urbanismo, basados en la información proporcionada por el cliente para la evaluación del Crédito y las actualizaciones realizadas por el cliente y aprobadas por el FNA.

#### **Amparos:**

- Básico todo riesgo Constructor
- Terremoto, temblor, erupción volcánica al 100% del valor asegurado.
- Inundación.
- Amparo de gastos por remoción de escombros.
- Huelga, motín, asonada, conmoción civil, actos malintencionados de terceros (Hmacc y Amit), al 100% del valor asegurado.

**5.9.3 Póliza Todo Riesgo Daño Material:** Protege las unidades de vivienda que ya se encuentran finalizadas, frente a posibles daños materiales y responsabilidad civil extracontractual por riesgos inherentes a la actividad de la construcción, hasta el límite del valor asegurado, sobre los inmuebles terminados, no vendidos o no subrogados, una vez vencida la vigencia del seguro Todo Riesgo.

**Vigencia:** Desde la finalización de obra, una vez las unidades de viviendas ya están culminadas.

**Valor Asegurado:** El valor total del proyecto, es decir la suma de los costos directos y de urbanismo, basados en la información proporcionada por el Cliente para la evaluación del Crédito y las actualizaciones realizadas por el cliente y aprobadas por el FNA.

**Amparos:**

**Cobertura básica:** Cubre los daños materiales que sufran los bienes asegurados, como consecuencia de incendio y rayo en aparatos eléctricos; explosión, incluyendo la producida por calderas u otros aparatos generadores de vapor; extensión de cobertura: tifón, huracán, tornado, ciclón, granizo, vientos fuertes, caída de aeronaves, impacto de vehículos terrestres y humo; daños por agua, anegación, avalancha y deslizamientos y Rotura accidental de vidrios.

**Coberturas adicionales:**

- Terremoto, Temblor, Maremoto y Erupción Volcánica.
- Actos Mal Intencionados de Terceros incluyendo Sabotaje y Terrorismo.
- Huelga, Motín, Comoción Civil o popular.
- Cobertura Errores de diseño
- Responsabilidad Civil
- Cobertura Propiedad Adyacente.
- Reconocimiento de otros gastos a consecuencia de siniestro.
- Remoción de escombros.

**5.9.4 Póliza de Seguro Decenal:** El seguro decenal cubre los daños producidos en los elementos estructurales de la edificación (cimentación y estructura) que pongan en peligro su resistencia mecánica y estabilidad, ya sea por vicios o defectos, durante los 10 años posteriores a la terminación de la obra, la cual aplica de acuerdo con su definición y se deberá constituir en cumplimiento con la normatividad vigente. Esta póliza solo se exige si es ordenada o requerida en la licencia de construcción.

Este mecanismo de protección establecido por la Ley 1796 de 2016 (Ley de Vivienda Segura), regulado por el Decreto 282 de 2019 (medidas de protección al comprador de vivienda nueva) y modificado por el Decreto 1606 del 5 de agosto de 2022 (enmienda del Párrafo del Artículo 2.2.6.7.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015) se aplica de la siguiente manera:

El cliente deberá obtener una póliza de protección patrimonial por un período de diez (10) años a partir de la emisión del Certificado Técnico de Ocupación. Esta póliza debe ser revisada y aprobada por el área de Seguros del FNA y es obligatoria para los proyectos situados en los municipios y distritos que forman las áreas urbanas, según los requisitos establecidos. En el caso del primer desembolso para fines distintos a los gastos preoperativos, debe haber un contrato de póliza o "prepóliza" que garantice la gestión del cliente con la aseguradora para el seguro decenal, conforme a los requerimientos normativos.

**5.9.5 Prepóliza o Contrato de Póliza Seguro Decenal:**

**Procedimiento de contratación:** Debe realizarse previamente al inicio de la obra.

**Fecha del contrato:** Debe especificarse la fecha de emisión de la Prepóliza o Contrato de Póliza Seguro Decenal, antes del comienzo de la obra.

**Modalidad de pago:** Debe indicarse el método de pago acordado entre el tomador y la aseguradora.

**Comprobante de pago de prima:** Se requiere presentar confirmación del pago de la porción inicial pactada entre el tomador y la aseguradora.

#### **5.9.6 Póliza Individual Seguro Decenal:**

**Número de póliza:** Debe contener el número definitivo de la póliza. No se admiten pólizas en trámite ni cotizaciones.

**Cobertura:** Debe corresponder al tipo de seguro que se está contratando, especificando el nombre y no el código del ramo (Decenal).

**Duración:** La póliza tendrá una validez de diez (10) años desde la emisión del Certificado Técnico de Ocupación. La fecha de inicio debe coincidir con la emisión del Certificado Técnico de Ocupación.

**Comprobante de pago de prima:** La prima debe ser cancelada en su totalidad en un plazo máximo de diez (10) días hábiles desde la emisión del Certificado Técnico de Ocupación por parte del Supervisor Técnico Independiente y antes de que la póliza entre en vigor.

**Consideraciones de aseguramiento:** Cualquier objeción técnica realizada por las aseguradoras durante la construcción no puede limitar la cobertura ni rechazar las reclamaciones de los compradores de vivienda.

**Carácter irrevocable:** La póliza es inmodificable y no puede ser terminada por acuerdo mutuo o revocación.

#### **5.9.7 Condiciones Uniformes para Prepóliza o Contrato de Póliza Seguro Decenal y Póliza Individual Seguro Decenal:**

- Emitidas por una aseguradora supervisada y autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Deben estar en formato de la Compañía de Seguros, no del intermediario de seguros.
- El tomador o el proponente debe ser el constructor o vendedor de la vivienda nueva.
- El asegurado será el propietario inicial o sucesivos propietarios de las viviendas nuevas en el proyecto asegurado.
- El beneficiario será aquellos que sean propietarios en el momento del siniestro, durante la vigencia de la póliza.
- El nombre del proyecto asegurado debe coincidir con el informe técnico del FNA. En proyectos inmobiliarios con etapas o unidades independientes, el mecanismo de amparo se puede aplicar a cada unidad independiente.
- La ubicación del riesgo especificada en los documentos debe coincidir con la dirección en el informe técnico del FNA.
- La designación del Supervisor Técnico Independiente debe aparecer en la Prepóliza o Contrato de Póliza Seguro Decenal. En la Póliza Individual Seguro Decenal, debe estar presente y coincidir con la persona que firma el Certificado Técnico de Ocupación.

- El valor de reconstrucción o reemplazo de la vivienda asegurada se indexará anualmente durante los diez (10) años de cobertura, siguiendo el Índice de Precios al Consumidor certificado por el DANE y cumpliendo la normativa de resistencia sísmica.

#### 5.9.8 Coberturas:

a) **Daños materiales a la edificación:** Si la construcción colapsa, perece o amenaza con ruina debido a vicios en la construcción, en el suelo o en los materiales utilizados en su construcción.

b) **Daños a los acabados o a los elementos no estructurales de la edificación:** Siempre y cuando sean directamente causados por un siniestro amparado por la cobertura principal "daños materiales a la edificación" y su valor esté incluido en la suma asegurada.

c) **Gastos de reparación y fortalecimiento:** Los costos en los que se incurra para eliminar la amenaza de colapso de la estructura y que sean necesarios para preservar la integridad del edificio.

d) **Gastos de demolición y eliminación de escombros:** Aquellos que sean indispensables a raíz de los daños materiales de la edificación cubiertos por la póliza.

e) **Deducibles:** Es posible acordar deducibles, siempre que no excedan el 0,5% del valor de la cobertura y sean responsabilidad del titular del seguro. En ningún caso se exigirán pagos obligatorios a los beneficiarios de la cobertura.

**Parágrafo Primero:** la emisión de las pólizas debe ser expedidas en papelería de la compañía de seguros y no del intermediario de seguros. El número de la póliza debe tener el número definitivo de la póliza, no se aceptan pólizas en expedición. La vigencia del seguro debe corresponder a los meses de duración del proyecto descrito en el informe técnico del FNA. Si la póliza fue expedida posterior al inicio de obra, la fecha final debe coincidir con la fecha final estimada según informe técnico con sus respectivas actualizaciones. En caso de prórroga por modificación del cronograma, debe remitirse la póliza actualizando la nueva vigencia. El tomador debe ser la persona natural o jurídica titular de la obligación con el FNA. **Asegurado:** Debe ser el deudor/lócatario principal del crédito Constructor, debe especificarse en el cuerpo del endoso o carátula, Nombre e identificación del cliente. **Beneficiario Oneroso:** FONDO NACIONAL DEL AHORRO CON Nit: 899.999.284-4 como primer beneficiario oneroso. **Descripción de los bienes asegurados:** La ubicación del riesgo descrita en la carátula de la póliza debe coincidir con la dirección del informe técnico del FNA o avalúo, adicional para la póliza todo riesgo Daño Material debe relacionar el número del inmueble asegurado con respectiva matrícula inmobiliaria. **Valor asegurado en pesos:** El valor asegurado debe corresponder al valor de los costos directos descritos en el informe técnico del FNA. **Recibo de pago de la prima:** Debe presentar recibo de pago de prima o acuerdo de pago aceptado por parte de la aseguradora. La vigencia de las pólizas es anual contados a partir de su expedición, para ello el constructor, deberá anexar la constancia de pago, las cuales, debe ser contratadas con su debida renovación y aporte oportuno a créditos con plazos mayores a 1 año. El beneficiario principal de dichas pólizas debe ser el Fondo Nacional de Ahorro que soporta el riesgo del crédito. El límite y sublímite es definido de acuerdo con el ramo por cada aseguradora y es aplicado conforme el condicionado de la póliza.

**Parágrafo segundo: Requisitos especiales para aceptación de endoso:** Los endosos presentados deberán incluir en su contenido los siguientes requisitos y compromisos por parte de la aseguradora: **Aviso de Revocación:** El seguro debe incluir la obligación de la aseguradora de dar aviso por escrito al FNA en caso de que decida revocar, no renovar o modificar unilateralmente el seguro, con una antelación no menor a 30 días a la fecha en que surtirá efecto. **Terminación por Mora:** En el evento de presentarse la terminación automática del contrato de seguro por el no pago de la prima, la aseguradora se compromete a dar aviso inmediato y por escrito al FNA, para que tome las medidas necesarias para la protección de la deuda. **Presentación de la renovación del endoso:** Antes del vencimiento del endoso el cliente deberá entregar una póliza actualizada y endosada a favor del FNA. Esta podrá obedecer a: - Prórroga de la póliza de Todo Riesgo construcción cuando la obra aún se encuentre en etapa de construcción.

## **5.10 DOCUMENTOS Y GARANTIAS**

### **5.10.1 Documentos y Garantías Crédito Constructor Tradicional Vivienda Nueva y Terminación.**

Deberá ser constituida hipoteca en primer grado, abierta y sin límite de cuantía y deberá presentar merito ejecutivo a favor del FNA, y otorgarse sobre el lote o los lotes donde se desarrollará el proyecto de vivienda. La propiedad del lote donde se desarrollará el proyecto inmobiliario deberá ser del deudor, avalista o codeudor, o del patrimonio autónomo aceptado por el FNA, tratándose de estos últimos, la cesión de derechos fiduciarios y/o la cesión de derechos económicos.

No obstante, lo anterior, cuando se trate de un proyecto público – privado de vivienda de interés prioritario y el aporte de la entidad pública sea el lote donde se desarrollará el proyecto, se podrá aceptar como garantía admisible a favor del Fondo Nacional del Ahorro las previstas en la ley 1537 del mes de junio de 2012 artículo 20. Pero no se exime de la obligatoriedad de constituir garantía hipotecaria que satisfaga el cubrimiento de la obligación en un 100% a favor del FNA.

### **5.10.2 Garantías Mobiliarias**

En los eventos en donde la entidad lo considere necesario, se podrá exigir al constructor o promotor la constitución de garantías mobiliarias o cesión de derechos fiduciarios, con la finalidad de garantizar el pago de la obligación, sin perjuicio de la hipoteca. La existencia de dicha garantía será validada por la Gerencia de Crédito Individual del FNA.

**Parágrafo:** Cuando la operación así lo requiera, se constituirán garantías adicionales idóneas con el fin de minimizar el riesgo crediticio de acuerdo con el análisis financiero, técnico y jurídico del proyecto, cuya instancia de ratificación será el Comité Nacional de Riesgo de Crédito Constructor.

### **5.10.3 Suscripción del Pagaré y Carta de Instrucciones**

Las obligaciones del cliente se materializarán por medio de la suscripción de un pagaré en blanco con su respectiva carta de instrucciones, el cual deberá ser firmado según lo establezca la carta de aprobación, es decir, serán incluidos todos los deudores y/o codeudores/avalistas de la operación. El pagaré se constituye

como título valor otorgado de conformidad a lo estipulado en el Código de Comercio Colombiano y en atención a normatividad vigente.

Parágrafo: En todos los eventos se suscribirá un pagaré con su carta de instrucciones firmado por el Representante Legal de la constructora y todos los socios que hacen parte de las sociedades que conforman la Unión Temporal o Consorcio, y las personas que se consideren necesarias de acuerdo con las condiciones que se establezca en el proceso de aprobación del Fondo Nacional del Ahorro.

## **5.11 DESEMBOLSOS**

### **5.11.1 Requisitos para el Primer Desembolso y Desembolsos Parciales Crédito Constructor Tradicional Vivienda Nueva y Terminación**

5.11.1.1. Nivel de preventas mínimo del 70%.

5.11.1.2. El cumplimiento del porcentaje de focalización en ventas definido de acuerdo con el punto 5.2.4

5.11.1.3. Instalación de Valla del Fondo Nacional del Ahorro.

El cliente constructor solamente podrá instalar la valla publicitaria una vez se cuente con el concepto favorable del estudio de títulos realizado por el FNA. Para la elaboración y ubicación de la valla, el Cliente deberá tener en cuenta que el arte será suministrado por el FNA y la aprobación del sitio de ubicación deberá darse previamente por el FNA con las opciones de los puntos que se tengan destinados para la ubicación de ésta.

5.11.1.4 El plazo máximo para el cumplimiento de las condiciones enunciadas será de (6) meses a partir de la fecha de la oferta condicionada.

**Parágrafo:** Para el otorgamiento del Crédito Constructor, se evaluarán tanto el cliente como el proyecto bajo el modelo de otorgamiento establecido. Si el estudio de títulos del predio, de la Sociedad y de los Socios es favorable, al momento de legalizar la operación, el cliente constructor deberá contar con un patrimonio autónomo en cual debe estar incluido el lote y el inmueble hipotecado en primer grado a favor del FNA y aprobado por este. Si el estudio es desfavorable tendrá que procederse a la respectiva subsanación de las condiciones legales del predio y/o de la Sociedad.

Los desembolsos serán en atención a las políticas de la entidad, definido dentro del Manual de Gestión de Riesgo de Crédito del Sistema Integral de Administración de Riesgo – SIAR, supeditado a los avances de obra que sean señalados en el informe de visita y finalmente la instancia interna de aprobaciones será el Comité Nacional de Crédito Constructor, previo análisis y recomendación de la Gerencia de Crédito Individual.

El Comité Nacional de Crédito Constructor podrá autorizar un primer desembolso por concepto de gastos preoperativos hasta por un monto máximo del 10% del valor de crédito aprobado, siempre que éste no supere el 80% del valor del avalúo comercial del lote en el cual se desarrollará el proyecto.

Los desembolsos podrán ser parciales de acuerdo con la necesidad de caja del proyecto, previa solicitud escrita presentada por el constructor y análisis de factibilidad respectivo por parte de la Gerencia de Crédito Individual.

El cliente constructor deberá cumplir con las condiciones exigidas por el FNA en este reglamento y en la aprobación del crédito. No obstante, los desembolsos serán ejecutados de forma fraccionada. En caso de construcción de vivienda nueva el primer desembolso se realizará para cubrir los Gastos Preoperativos del proyecto de Vivienda. Los desembolsos posteriores se efectúan en consideración al avance de obra, cierre financiero y al cumplimiento de los requisitos exigidos por el FNA. El número de los desembolsos parciales no están especificados, por lo que podrán existir tantos cuantos sean necesarios y conforme al cumplimiento de las políticas de la entidad.

Para el segundo desembolso o primero si no existen gastos preoperativos, y los demás desembolsos que sean requeridos, el Cliente podrá solicitar el desembolso con previa validación del avance de obra e informe de las ventas y recaudos del proyecto a la fecha de solicitud. Adicional deberá cumplir con las documentos y políticas establecidas por el FNA.

Como condición para efectuar los desembolsos parciales, es requisito indispensable el informe realizado por el perito sobre la visita de avance de obra. Es indispensable que el constructor cuente con el informe de visita de avance de obra, antes de solicitar el desembolso.

Adicional, la certificación de ventas y recaudo del proyecto deberá ser actualizada especificando los cambios presentados desde el último informe presentado. Esto se debe acompañar de la actualización de la proyección del Cierre Financiero, especificando variaciones de la proyección inicial con respecto al recaudo realizado y al inventario de unidades.

La póliza Todo Riesgo Constructor no podrá tener una proximidad de vencimiento de un (01) mes al momento del desembolso. Deberá ser actualizada y cumplir con la política establecida por el FNA para poder proceder con el desembolso.

#### **5.11.2 Solicitud de Desembolso por parte del Cliente Constructor**

Es obligación del cliente hacer la solicitud de desembolso al gerente constructor del FNA mediante el formato que este le suministre para tal fin, por medio de correo electrónico y cumpliendo con los requisitos establecidos en la política del FNA. No obstante, luego de recibida la solicitud, el FNA puede tardar como máximo una semana haciendo las validaciones como cumplimiento de requisitos y el crédito no se encuentre en mora, para proceder con el desembolso.

#### **5.11.3 Visitas de Avance de Obra para Crédito Constructor Tradicional Vivienda Nueva y Terminación.**

Se realizarán visitas de seguimiento al proyecto por parte del perito asignado por el Fondo Nacional del Ahorro, las cuales serán pagadas por el constructor, con la finalidad de calcular el porcentaje de avance de obra y realizar el seguimiento al proceso constructivo del proyecto. Estas visitas se realizarán mínimo una vez cada tres (03) meses, la periodicidad de estas visitas podrá ser establecida en forma unilateral por parte del Fondo Nacional del Ahorro o a solicitud del constructor, y serán requisito para realizar los desembolsos parciales.

#### **5.11.4 Incumplimiento de Requisitos para Desembolso**

El FNA, en el evento del no cumplimiento a cabalidad de los requisitos para cualquiera de los desembolsos, establecidos en su política, la entidad puede abstenerse de desembolsar los recursos sin la responsabilidad en los perjuicios que eso pueda ocasionar.

#### **5.12 OBLIGACIONES DEL CLIENTE EN ETAPA DE ESCRITURACIÓN DEL PROYECTO INMOBILIARIO**

Una vez el proyecto se encuentre en la etapa de enajenación de las unidades de vivienda, el cliente deberá informar al FNA que iniciará el proceso de escrituración del proyecto, con el objeto de emitir la autorización correspondiente para la constitución del reglamento de propiedad horizontal en los casos que sea necesario.

##### **5.12.1 Desembolso de las Subrogaciones con Boleta Ingreso a Registro.**

El FNA podrá autorizar el desembolso de créditos individuales con boleta de ingreso a registro, según lo señalado en el Anexo 1 del Manual de Gestión de Riesgo de Crédito del Sistema Integral de Administración de Riesgos – SIAR (Políticas de Garantías y Cobertura de Riesgos).

##### **5.12.2 Aplicación de las Subrogaciones:**

Los créditos individuales para los afiliados al Fondo Nacional del Ahorro que adquieran un inmueble en el proyecto financiado por la línea Crédito Constructor Tradicional Vivienda Nueva y Terminación, serán desembolsados con boleta de ingreso a registro y subrogados al Crédito Constructor.

**Parágrafo:** No se continuará con el proceso de liberación de las unidades de vivienda del proyecto inmobiliario pendientes de subrogar, hasta tanto no se subsanen los pagos pendientes de cancelar. Adicionalmente para que los desembolsos de las subrogaciones sean aplicados directamente al capital de la obligación, el cliente deberá tener al día los intereses pactados. Importante anotar que los recursos provenientes de los desembolsos de las operaciones de largo plazo solo serán entregados al cliente una vez cancelado el valor del saldo total del crédito que tiene el cliente constructor con el FNA.

#### **5.13 DESAFECTACIONES**

En atención a lo establecido en la ley de vivienda, el FNA podrá hacer la cancelación parcial de la hipoteca de mayor extensión de las unidades de vivienda vendidas y estas se cancelarán en la medida que el cliente proceda a enajenarlas y el FNA reciba el pago de la correspondiente prorrata. Para que esto surta efecto, el cliente deberá abonar al saldo del crédito los valores que corresponden a las prorratas de los inmuebles que fueron vendidos de contado, y si los compradores tienen financiación con otras entidades, deberán presentar la carta de compromiso para la liberación. Estos pagos se efectuarán conforme al valor que corresponda en la fecha de realización del pago.

El valor de la prorrata podrá ser solicitado en cualquier momento por el cliente al FNA, sin embargo, se debe tener en cuenta que, si el pago no se aplica en la misma fecha, los valores pueden cambiar teniendo en cuenta que los créditos pueden ser desembolsados bajo el sistema de amortización de UVR, o por otros

factores asociados al cálculo de la prorrata. Para lo cual se deberá solicitar una nueva actualización del valor de la Prorrata.

### 5.13.1 Cartas de Compromiso

Es un documento suscrito por una entidad financiera que ha otorgado crédito a uno de los compradores de un proyecto de constructor financiado por el FNA, mediante el cual se posibilita o habilita la desafectación en forma parcial de hipotecas. El FNA aceptará las cartas de compromiso emitidas por otras entidades financieras. Estas cartas de compromiso servirán para amparar las obligaciones a cargo del cliente constructor, y se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

Mediante este documento la entidad financiera solicita que se libere la vivienda comprada por su cliente con el compromiso de girar el cheque directamente al FNA, tan pronto se termine el proceso de legalización en dicha entidad. Solo se aceptarán cartas de compromiso emitidas por entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera.

Las cartas de compromiso deben tener vigencia máxima de un (1) mes de expedición al momento de la presentación al FNA. La materialización de tales compromisos de desembolso mediante el abono al crédito debe darse en un plazo no mayor a los tres (03) meses siguientes a la desafectación.

Para calcular el valor de la diferencia de prorrata correspondiente a una carta de compromiso, tratándose de créditos otorgados en UVR, esta se calculará proyectada a 90 días, con base en proyección esperada de la inflación.

El valor de la carta de compromiso debe ser cubierto dentro de los 90 días siguientes al proceso de liberación de la unidad. El FNA no aceptará nuevas cartas de compromiso, cuando existan cartas pendientes de pago y con vencimiento superior a 90 días.

No se recibirán cartas de compromiso cuyo pago sea posterior a la fecha de vencimiento final del crédito de constructor.

Si por alguna razón la entidad emisora de la carta de compromiso no otorga el crédito al comprador, el constructor deberá cancelar el valor de la prorrata o subrogar nuevamente en un plazo no superior a 30 días.

Se deja claridad que en el evento que se presente un desistimiento en la compra de la unidad de vivienda por parte del comprador al constructor, o por la no financiación de la entidad emisora de la carta de compromiso, dentro de los tres (03) meses siguientes a su expedición, o por cualquier otra circunstancia que no se realice el abono definido en la carta de compromiso al saldo del crédito, el cliente deberá cancelar con sus recursos propios, el pago de la prorrata correspondiente, sin necesidad que el FNA lo notifique, esto en virtud de que para la reventa de la unidad de vivienda, el inmueble ya se encontrará desafectado por concepto de hipoteca de mayor extensión, considerándose que este es un acto que no es objeto de revocatoria o resciliación.

### 5.13.2 Cancelación de la Hipoteca de Mayor Extensión

Cuando el crédito este totalmente cancelado y las escrituras sean entregadas a los subrogatorios debidamente registradas, le corresponde al cliente tramitar la cancelación de hipoteca de mayor extensión, a través del FNA.

### 5.14 OBLIGACIONES DEL CLIENTE

1. Entregar semestralmente al FNA los Estados Financieros actualizados y/o rendiciones de cuentas de los patrimonios autónomos relacionados con el Proyecto Inmobiliario.

2. Abstenerse de modificar planos o especificaciones de obra, sin previa autorización del FNA.

3. Informar retrasos en la programación de obra, ejecución de actividades o cualquier situación que afecte el desarrollo constructivo de la obra conforme al cronograma de construcción presentado al FNA.

4. Controlar y supervisar que el proyecto inmobiliario cuenta con cierre financiero. Esto se debe hacer de manera periódica, con el fin de tomar acciones correctivas tendientes a solucionar cualquier afectación al mismo, con la obligación de informar al FNA las contingencias presentadas junto con los planes de acción diseñados para enfrentarlas.

5. Mantener actualizado el avalúo técnico del lote o los lotes donde se desarrolla el proyecto inmobiliario, mientras se encuentre vigente la hipoteca, con una periodicidad de un (01) año, y en caso de que el cliente no lo hiciere, este autoriza al FNA a ejercer cualquiera de las siguientes opciones:

A) Actualizar el avalúo sin necesidad de notificar al cliente.

B) Cargar el valor del avalúo a la próxima cuota de amortización o de intereses del crédito.

En cualquier situación, el cliente se obliga a reembolsar al FNA los valores asumidos por dicha causa.

6. Notificar previamente al FNA, el nombre e identificación de quien será su cesionario, así como la información adicional requerida para el análisis de riesgos. En caso de enajenación total o parcial de su participación en el proyecto inmobiliario, así como informar de manera oportuna cualquier novedad en su composición accionaria y sus relacionados (DEUDOR, CODEUDOR, AVALISTA).

DEFINICIONES QUE APLICAN PARA CRÉDITO	
TÉRMINO	DEFINICIÓN
<b>ASIGNACIÓN BÁSICA PARA TRABAJADORES SUBORDINADOS O DEPENDIENTES</b>	Es la remuneración básica mensual devengada por el afiliado más las sumas que habitualmente percibe éste como retribución por sus servicios según certificación expedida por la empresa donde labora o desprendible de nómina y se utiliza para definir el monto del crédito y la capacidad de pago.

<b>TRABAJADOR INDEPENDIENTE</b>	Es toda persona natural que desarrolla actividad oficio o profesión, a título lucrativo y de forma habitual, por su cuenta y riesgo y no tiene vínculo laboral con un empleador.
<b>SALDO DE CESANTÍAS</b>	Es el valor disponible en la cuenta individual de cesantías del afiliado(a), compuesto por los traslados de cesantías, los reportes consolidados, los conceptos de protección contra la pérdida del valor adquisitivo de la moneda y/o intereses.
<b>ASIGNACIÓN BÁSICA</b>	Para el cálculo de la medida de esfuerzo establecida en el presente reglamento, se entiende por este concepto la asignación mensual básica señalada para el cargo o empleo.
<b>SNIES</b>	Sistema Nacional de Información de la Educación Superior.
	<b>Documentos de Referencia</b>
<b>Internos</b>	<b>Externos</b>
Acuerdo 2541 de 2023	Decreto-Ley 3118 de 1968, Ley 30 de 1992, Ley 115 de 1994, Ley 432 de 1998, Decreto 1454 de 1998, Decretos 1790 y 1791 del 2000, Ley 1114 de 2006, Decreto 1428 de 2007, Ley 1249 de 2008, Decreto 4904 de 2008 y Decreto 2555 de 2010. Circulares Contable y Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia. SARC Y SARLAFT

<b>DEFINICIONES QUE APLICAN PARA CRÉDITOS DE VIVIENDA</b>	
<b>TERMINO</b>	<b>CONCEPTO</b>
<b>Instalaciones</b>	El mantenimiento, la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes internas de instalaciones como:
Hidráulicas de suministro	Tubos de agua fría y caliente. Griferías y accesorios
Sanitarias	Tubería para desagües y accesorios Rejillas
Eléctricas	Tubos y cableado Puntos eléctricos adicionales Aparatos de iluminación como rosetas, apliques, lámparas fijas Interruptores, tomacorrientes
Telefónicas	Tubos y cableado Aparatos de conexión Puntos telefónicos adicionales
Gas	Tubos Gas domésticos fijos
<b>Muebles fijos y carpintería:</b>	El mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de:
	Ventaneria, vidrios y herrajes Espejos

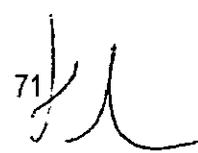
Carpintería fija	Marcos, puertas, cerrajería, bisagras, tiradores, picaportes. Closet o muebles empotrados Rejas y barandas Divisiones de baños
Muebles y/o aparatos fijos de baño	Lavamanos, sanitarios, grifería y accesorios.
<b>ACABADOS</b> El mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de:	
Pisos	Afinado de contrapiso Enchapes
<b>Cielorrasos</b>	
Enchapes interiores y exteriores	Resanes Pañetes y estucados (empastado) Enchape de baños Enchape de fachada
<b>Pintura general</b>	
Cubierta	Tejas Impermeabilización

Documentos de Referencia	
Internos	Externos
Acuerdos 2092, 2093 y 2099 de 2015. Acuerdo 2272 y 2275 de 2019, 2290, 2311, 2324, 2333, 2350 de 2020, 2414 y 2434 de 2021, 2447, 2458, 2463, 2501, 2506, 2532, 2535 y 2541 de 2023.	Decreto Ley 3118/68. Ley 432/98. Decreto 1454 de 1998. Decreto 2555 de 2010. Ley 546 de 1999. Ley 810 de 2003 y Ley 1114 de 2006.

DEFINICIONES QUE APLICAN PARA LEASING HABITACIONAL	
TERMINO	CONCEPTO
<b>AFILIADO</b>	Es la persona que se encuentra vinculada al FONDO por cesantías o ahorro voluntario contractual
<b>ANEXO DESCRIPTIVO DE CONDICIONES DEL CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL</b>	Es el documento contentivo de las condiciones financieras pactadas para la celebración de la operación y descriptivas del bien dado en leasing habitacional que hace parte integral del contrato de leasing habitacional.
<b>CANON INICIAL</b>	Es el valor que pagará el LOCATARIO al FNA, al comienzo del contrato y que le permite acceder a un leasing habitacional familiar o no familiar para un menor valor de los cánones mensuales.
<b>CANON MENSUAL:</b>	El canon mensual es el valor periódico fijado en el contrato de Leasing Habitacional que pagará El (Los) Locatario (s) al FONDO y que estará compuesto por capital, costos financieros y un componente de seguros cuando aplique el cobro de la prima.

<b>CÁNONES O PAGOS EXTRAORDINARIOS</b>	Corresponden a todos aquellos pagos diferentes de los cánones mensuales que pague El (Los) Locatario (s) al inicio o en cualquier momento durante la ejecución del contrato de Leasing Habitacional.
<b>CESIÓN</b>	Contrato por el cual un contratante llamado cedente, traspassa su posición contractual a un afiliado que cumpla requisitos llamado cesionario, el cual queda ligado con el otro contratante llamado cedido, en el contrato que ha sido objeto de cesión denominado contrato cedido.
<b>COMPOSICION DEL CANON</b>	El canon estará compuesto por capital, costos financieros y un componente de seguros cuando aplique el cobro de la prima.
<b>FONDO</b>	El Fondo Nacional del Ahorro, es la entidad autorizada para realizar operaciones de Leasing Habitacional y propietaria del bien inmueble objeto del Leasing Habitacional que se entrega a EL (LOS) LOCATARIO (S).
<b>LEASING HABITACIONAL DESTINADO A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR</b>	Es el contrato de leasing financiero mediante el cual el FONDO entrega a EL (LOS) LOCATARIO (S) la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar, a cambio del pago de un canon mensual, durante un término convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere a EL (LOS) LOCATARIO (S), si este último decide ejercer la opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor.
<b>LEASING HABITACIONAL DESTINADO A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NO FAMILIAR</b>	Es el contrato de leasing financiero mediante el cual el FONDO entrega a EL (LOS) LOCATARIO (S) la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional, a cambio del pago de un canon mensual, durante un término convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere a EL (LOS) LOCATARIO (S), si este último decide ejercer la opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor.
<b>LOCATARIO:</b>	Es el(los) afiliado(s) que reciben el inmueble a título de Leasing Habitacional.
<b>UNIDAD HABITACIONAL</b>	Es el inmueble objeto del contrato de Leasing Habitacional
<b>INCLUSIÓN</b>	Se presenta cuando se realiza el ingreso de un nuevo locatario en el Contrato Leasing Habitacional. Estas solicitudes por lo general se presentan cuando el locatario pretende modificar el sistema de amortización de UVR a pesos o disminuir el plazo inicialmente pactado, para lo cual requiere la inclusión de un nuevo locatario, en los eventos en que su capacidad de pago no es suficiente.
<b>SUSTITUCIÓN</b>	Se presenta cuando se realiza un cambio de un locatario por otro en el Contrato Leasing Habitacional.
<b>EXCLUSIÓN</b>	Se presenta cuando se realiza el retiro de uno de los locatarios en el Contrato Leasing Habitacional.

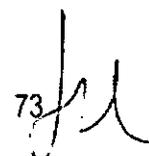
71/1



<b>RESTITUCIÓN VOLUNTARIA</b>	Trámite que se adelanta entre el Fondo y el Locatario de común acuerdo para devolver al Fondo el activo dado en leasing habitacional familiar.
<b>RESTITUCIÓN JURIDICA</b>	Trámite que se adelanta ante un juez, con el fin de recuperar el bien inmueble que se encuentra en arrendamiento financiero a través del contrato de leasing y cuyo arrendatario se constituye en mora o no quiere devolver el bien a la entidad.
<b>TRANSFERENCIA</b>	Consiste en el cambio de dueño o titularidad de una persona a otra, respecto de un bien inmueble
<b>UNIDAD HABITACIONAL:</b>	Es el inmueble objeto del contrato de leasing habitacional familiar.
<b>VALOR DE EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE ADQUISICIÓN</b>	Es el precio pactado en el contrato de leasing habitacional familiar y no familiar por el cual el inmueble puede ser adquirido por el locatario.
<b>Documentos de Referencia</b>	
<b>Internos</b>	<b>Externos</b>
Acuerdo 2541 de 2023	Ley 432 de 1998, Ley 546 de 1999, Ley 1071 de 2006; Decreto 2555 de 2010 Libro 28 Título 1, Ley 1469 del 30 de junio de 2011.

<b>DEFINICIONES QUE APLICAN PARA CRÉDITOS CONSTRUCTOR</b>	
<b>TERMINO</b>	<b>CONCEPTO</b>
<b>CONSTRUCTOR</b>	Persona jurídica y/o natural con establecimiento de comercio, que tenga dentro de su objeto la actividad de la construcción de proyectos de vivienda a nivel nacional.
<b>PATRIMONIO AUTÓNOMO</b>	Se denominan patrimonios autónomos aquello que, teniendo vida propia, así sea de manera transitoria, están destinados a pasar en definitiva a alguna persona natural o jurídica o a cumplir una finalidad, aplicación o afectación específica; y si bien, no se les ha conferido personalidad jurídica, su presencia da lugar a gran cantidad de operaciones y relaciones de derecho en el tráfico comercial (Código Civil y Legislación complementaria Legis).
<b>FIDUCIA:</b>	La fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario

<b>PRORRATA:</b>	Es la fuente de pago proveniente de la venta de cada unidad de vivienda resultante del proyecto, mediante el cual se cancela una fracción del crédito constructor, calculado en función del tamaño de la unidad de vivienda, garantizando que cada propietario irá a cancelar una cantidad proporcional a la unidad de su propiedad.
<b>SUBROGACIÓN:</b>	La subrogación pasiva de un crédito de vivienda consiste en la sustitución de un deudor por otro; para este caso puntual, la deuda del constructor se traslada a la deuda individual correspondiente a la venta de cada unidad de vivienda sin que por tanto se extinga o modifique la obligación original.
<b>GARANTÍA MOBILIARIA:</b>	Garantía que se otorga sobre bienes muebles para respaldar el pago de la obligación otorgando al acreedor derecho preferente sobre los bienes registrados en caso de incumplimiento.
<b>SIGNIFICADO DE TÉRMINOS NO DEFINIDOS:</b>	Las demás expresiones que se utilizan en este Reglamento se entenderán en su sentido natural y obvio, a menos que una disposición vigente sobre la materia de que se tratan las haya definido expresamente, caso en el cual se les dará el significado previsto en dicha disposición.
<b>CARTA APROBACIÓN:</b>	<b>DE</b> Documento emitido por el FNA mediante el cual se notifica al Cliente la aprobación del Crédito Constructor. Su vigencia es de 6 meses contados a partir de la aprobación, tiempo en el cual el Cliente debe solicitar el primer desembolso diferente a los gastos preoperativos
<b>CRONOGRAMA CONSTRUCCIÓN</b>	<b>DE</b> Documento solicitado al constructor para la evaluación del crédito donde se establece el periodo de duración de la obra para el desarrollo del proyecto de vivienda. En este documento se establece la fecha de inicio y su fecha de terminación al igual que se permite identificar de manera detallada las actividades a desarrollar en cada una de las etapas del proyecto, así como la duración estimada de cada una de las actividades relacionadas.
<b>AVANCE DE OBRA:</b>	Indicador que muestra el estado de ejecución de la obra desarrollada en el proyecto inmobiliario ejecutado por el constructor. Este indicador es certificado por un perito avalado y designado por el FNA y el informe entregado por este, es requisito para poder realizar los desembolsos parciales del crédito aprobado al cliente. En el avance de obra se puede identificar los recursos invertidos en el proyecto discriminado en rubros, ya que además de estar en sintonía con el cronograma de obra, tiene un componente de supervisión financiera del proyecto y sus ítems muestran el requerimiento de flujo de caja y así considerar el valor que será demandado para el siguiente desembolso. El costo de las visitas del Perito Avaluador es asumido por el cliente y la vigencia del informe de avance de obra es de dos (02) meses.

73 

<b>CIERRE FINANCIERO:</b>	Consiste en la consecución de los recursos mínimos de deuda para garantizar la ejecución del proyecto, esto es contar con los recursos suficientes para lograr el proyecto de vivienda, lo cual corresponde a tener los recursos de caja para garantizar los costos de obra tanto directos como indirectos, así como también para cubrir la porción que corresponde a la financiación. El FNA en su análisis acreditará el cumplimiento del cierre financiero con base en el recaudo realizado de cada una de las unidades de vivienda vendidas y en el inventario de las unidades que tiene pendientes de comercializar. En ambos casos, se mide si con lo recaudado, lo pendiente por recaudar y lo pendiente por comercializar responderá el cierre financiero del proyecto.
<b>FECHA DE APROBACIÓN DE CRÉDITO CONSTRUCTOR:</b>	Es la fecha que se especifica en la carta de aprobación, y corresponde al momento en que el FNA según su instancia de aprobación decidió otorgar la financiación.
<b>FECHA DE INICIO DE OBRA:</b>	Es la fecha registrada y formalizada a través de la suscripción del acta de inicio de obra. Con esta fecha el FNA determina el plazo del vencimiento de la operación de crédito.
<b>GASTOS PREOPERATIVOS:</b>	Son todos aquellos rubros relacionados por el cliente que corresponden a la etapa inicial para que se pueda arrancar con la ejecución de la obra del proyecto inmobiliario, es decir, que no hacen parte del proceso constructivo como tal, pero que hacen parte y se derivan de actividades que son consideradas como preparatorias para iniciar la construcción del proyecto de vivienda.
<b>AVALISTA O CODEUDOR:</b>	Persona natural o jurídica que se obliga o garantiza, por medio de la firma de un pagaré, el cumplimiento de la obligación principal si el avalado llegase a incumplir.
<b>PLAZO DE VENCIMIENTO DEL CRÉDITO:</b>	Corresponde al plazo para la cancelación total del crédito. La fecha de inicio de plazo para el pago corresponde al primer desembolso y como fecha final aquella que resulte de adicionar seis (06) meses a la fecha estipulada de terminación de la obra, conforme a lo que se encuentre estipulado en el cronograma de obra suministrado por el constructor.
<b>AMORTIZACIÓN:</b>	Es la forma mediante la cual se realiza el pago del crédito según la periodicidad y el plazo otorgado. Los créditos constructor-otorgados por el FNA se manejarán en Unidades de Valor Real (UVR).
<b>GRUPO ECONÓMICO:</b>	Es el conjunto de una o más personas naturales o empresas, independientes de forma jurídica y económica entre sí, pero que se encuentran bajo subordinación o control ejercido por una(s) persona(s) o matriz controlante y sometidas a una dirección que determina los lineamientos de cada una de ellas.
<b>CONSORCIO:</b>	Es una asociación temporal de dos o más personas, empresas o entidades de carácter solidario donde se unen para llevar a cabo un proyecto específico. Los miembros aportan recursos, habilidades y conocimientos para lograr el resultado. Puede ser de carácter privado o público-privado, deben establecer un acuerdo formal donde queden claras las obligaciones, responsabilidades y roles.

<b>UNIÓN TEMPORAL:</b>	Es una figura jurídica por medio de la cual se unen temporalmente dos o más personas, empresas o entidades para desarrollar un proyecto específico. Cada miembro tiene independencia y responsabilidad legal, pero se establece un compromiso solidario con el proyecto mediante un contrato que determina, términos, condiciones, duración y responsabilidades.
<b>Documentos de Referencia</b>	
<b>Internos</b>	<b>Externos</b>
Acuerdo 2541 de 2023	Ley 432 de 1998. Decreto 1454 de 1998. Ley 546 de 1999. Ley 1114 de 2006. Decreto 2555 de 2010. Ley 1469 de 2011. Circulares Contable y Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia. (SIAR y SARLAFT). Ley 1537 de 2012

**ANEXO 1 - DOCUMENTACION BASICA PARA PRESENTAR SOLICITUD DE CREDITO.**

- Vo.Bo. Frank Wilson Garcia Castellano  
Vicepresidencia de Crédito (e)
- Vo.Bo. Frank Wilson Garcia Castellano  
Vicepresidencia.Operaciones
- Vo.Bo. Maria Alejandra Salas Alvarez  
Vicepresidencia Jurídica
- Vo.Bo. Luis Gabriel Marín García  
Vicepresidente Empresarial
- Vo.Bo. Zulma Patricia Gonzalez Muñoz  
Gerencia Asesorías y Conceptos
- Vo.Bo. Avelino Orlando Diaz Rendon  
Gerencia de Procesos
- Vo.Bo. Diego Cano Hernández  
Gerencia Desarrollo Negocios