	REGLAMENTO DE CRÉDITO Y LEASING HABITACIONAL PARA TRABAJADORES DEL FONDO NACIONAL DEL AHORRO	Código: ID-RP-CH-FUN
	PROCESO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO DE PRODUCTOS	**Versión: 11**

Acuerdo que Aprueba el Reglamento

ACUERDO No. de 2022

Nombre del Producto y/o Servicio

REGLAMENTO DE CRÉDITO Y LEASING HABITACIONAL PARA TRABAJADORES DEL FONDO NACIONAL DEL AHORRO

Áreas Responsables

Vicepresidencia de Crédito; Gerencia Crédito Individual; Gerencia Gestión Humana.

Áreas de Apoyo

Vicepresidencias: Crédito, Riesgos, Financiera, Empresarial, Jurídica, Operaciones y Tecnología y Transformación Digital.
Gerencias: Asesoría y Conceptos, Planeación Financiera, Desarrollo de Negocios, Cuentas Personas, Mercadeo y Comunicaciones, Crédito Individual, Administración Leasing, Legalizadora, Tesorería, Cartera, Contabilidad y Presupuesto

Antecedentes del Producto y/o Servicio

El Fondo Nacional del Ahorro “Carlos Lleras Restrepo” fue creado como establecimiento público mediante el Decreto Ley 3118 de 1968, trasformado 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.

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.

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.

La Convención Colectiva de Trabajo, celebrada entre el Fondo Nacional del Ahorro y el Sindicato de trabajadores – SINDEFONAHORRO el 8 de marzo de 2012, establece en su artículo 14 que el FNA podrá otorgar Créditos de Vivienda para la compra, liberación de gravamen hipotecario, construcción de vivienda en sitio propio o mejora de vivienda a fin de mejorar la calidad de vida de sus trabajadores.

Contempla el artículo 14 de la convención Colectiva criterios especiales para los créditos de los trabajadores tales como la tasa preferencial, plazo, ingresos adicionales, entre otros aspectos.

Que mediante la Ley 1469 de 2011, parágrafo 2º, artículo 26 se da facultad al Fondo Nacional del Ahorro para realizar operaciones de leasing habitacional destinadas a la adquisición de vivienda

De conformidad con lo establecido en los literales a) y f) del artículo 12 del Decreto Reglamentario 1454 de 1998 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.

1. GENERALIDADES DE CRÉDITO HIPOTECARIO Y OPERACIONES DE LEASING HABITACIONAL PARA TRABAJADORES DEL FNA
1.1 OBJETIVO GENERAL 4
1.2 FINALIDAD 4
1.3 MERCADO OBJETIVO 4
1.4 REQUISITOS PARA PRESENTAR SOLICITUD DE CRÉDITO HIPOTECARIO Y LEASING HABITACIONAL 4
1.5 REQUISITOS PARA LA APROBACIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO O LEASING HABITACIONAL 5
1.6 DOCUMENTOS EXIGIBLES PARA LA SOLICITUD DE CRÉDITO DE VIVIENDA Y LEASING HABITACIONAL 6
1.7 CONDICIONES FINANCIERAS 6
1.8 PARÁMETROS PARA EL ESTUDIO DE LAS CONDICIONES CREDITICIAS DEL TRABAJADOR 7
1.9 PARÁMETROS PARA EL ESTUDIO DE LA CAPACIDAD DEL TRABAJADOR Y COMPROBACIÓN DE INGRESOS. 8
1.10 INTERESES 9
1.11 PLAZOS 9
1.12 PORCENTAJE DE FINANCIACIÓN 9
1.13 AMORTIZACIÓN DE LOS CRÉDITOS y OPERACIONES DE LEASING HABITACIONAL 9
1.14 REPORTE A CENTRALES DE INFORMACIÓN 10
1.15 SEGUROS 10
1.16 PAZ Y SALVOS Y CERTIFICACIONES 11
1.17 CUENTAS AFC 11
1.18 AVALÚO Y ESTUDIO DE TÍTULOS 12
1.19 PARÁMETROS PARA LA APLICACIÓN DE LAS CESANTÍAS 12
1.20 VISITAS PARA LOS PRODUCTOS QUE APLIQUEN 13
1.21 CAUSALES DE EXIGIBILIDAD ANTICIPADA 13
2. CREDITO HIPOTECARIO Y LEASING HABITACIONAL 14
2.1 FINALIDAD 14
2.2 CONDICIONES GENERALES DEL CRÉDITO DE VIVIENDA 16
2.3 CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS FINALIDADES DE CRÉDITO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN SITIO PROPIO Y MEJORA DE VIVIENDA 17
2.4. OTORGAMIENTO DE CRÉDITO HIPOTECARIO Y LEASING HABITACIONAL 18
2.5. OFERTA DE CRÉDITO HIPOTECARIO Y LEASING HABITACIONAL 18
2.6. ACEPTACIÓN DE LA OFERTA 19
2.7. VERIFICACIÓN DE LA ACEPTACIÓN 19

2.8. DOCUMENTOS Y GARANTÍAS 19
2.9. CONSTITUCIÓN DE GARANTÍAS 20
2.10. ALTERNATIVAS A LOS USUARIOS DE LOS CRÉDITOS 20
2.11. GASTOS DE CANCELACIÓN DE HIPOTECA - COBRO JUDICIAL - TERMINACION CONTRATO LEASING – RESTITUCIÓN 21
2.12. CAUSALES DE EXIGIBILIDAD ANTICIPADA DEL CRÉDITO HIPOTECARIO 22
3. CONDICIONES ESPECIALES DE LEASING HABITACIONAL 22
3.1. OBJETIVO 22
3.2. LEASING HABITACIONAL DESTINADO A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR 22
3.3. LEASING HABITACIONAL DESTINADO A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NO FAMILIAR 23
3.4. CONDICIONES GENERALES 23
3.5. CONDICIONES PARA LA ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE POR PARTE DEL FNA Y LÍMITES DE RESPONSABILIDAD 24
3.6. APROBACIÓN DE LA SOLICITUD DE LEASING HABITACIONAL 24
3.7. OFERTA DE LEASING HABITACIONAL 24
3.8 ACEPTACIÓN DE LA OFERTA POR EL TRABAJADOR 25
3.9 VERIFICACIÓN DE LA ACEPTACIÓN DE LA OFERTA 25
3.10 VALOR DEL INMUEBLE 25
3.11 VALOR DEL CONTRATO 26
3.12 CONDICIONES ESPECIALES DE SEGUROS PARA EL PRODUCTO DE LEASING HABITACIONAL 26
3.13 PAGOS O CANONES EXTRAORDINARIOS. 26
3.14 IMPUTACIÓN DE PAGOS 26
3.15 CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL 27
3.16 OBLIGACIONES, PROHIBICIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES 28
3.17 REGIMEN DE SANCIONES 32
3.18 CESIONES 32
3.19 TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL 33
3.20 DOCUMENTOS Y GARANTIAS 36
3.21 INFORMACIÓN A LOS LOCATARIOS 36
3.22 GASTOS DE ESCRITURACIÓN Y COBRO JUDICIAL 36
3.23. RESTITUCIÓN DE BIEN DADO EN LEASING HABITACIONAL 37
3.24. SUBARRIENDO DE BIENES DADOS EN LEASING HABITACIONAL MODALIDAD NO FAMILIAR 39
3.25. SUSTITUCIÓN DE LOS BIENES DADOS EN LEASING HABITACIONAL 39
3.26. TITULARIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS 39
3.27. CARTAS DE COMPROMISO 39
3.28. CLÁUSULA ACELERATORIA 39
3.29 ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES DADOS EN LEASING HABITACIONAL Y BIENES RESTITUIDOS PROVENIENTES DE OPERACIONES DE LEASING HABITACIONAL 40
3.30. OPCIÓN DE ADQUISICIÓN POR PARTE DEL LOCATARIO 41

1. GENERALIDADES DEL CRÉDITO HIPOTECARIO Y DE LAS OPERACIONES DE LEASING HABITACIONAL PARA TRABAJADORES DEL FNA.

1.1 OBJETIVO GENERAL

En desarrollo de la función otorgada por la ley y en cumplimiento de la Convención Colectiva de Trabajo vigente el FNA deberá contribuir a la solución del problema de vivienda de sus trabajadores, con el fin de mejorar su calidad de vida, convirtiéndose en una alternativa de capitalización social. En consecuencia, los mecanismos de financiación de vivienda que se reglamenta mediante el presente documento constituyen un estímulo de bienestar social para los trabajadores del FNA.

1.2 FINALIDAD

Financiamiento de crédito hipotecario y operaciones de leasing habitacional que serán otorgados por el FNA a sus trabajadores.

1.3 MERCADO OBJETIVO

Trabajadores Oficiales del FNA que hayan cumplido como mínimo un (1) año de servicios continuos a favor de la Entidad.

1.4 REQUISITOS PARA PRESENTAR SOLICITUD DE CRÉDITO HIPOTECARIO Y LEASING HABITACIONAL

Para presentar solicitud de Crédito hipotecario o de Leasing Habitacional se deben cumplir los siguientes requisitos generales:

1.4.1 Ser trabajador al servicio del FNA.

1.4.2 Tener por lo menos un año de servicio continuo en el FNA.

1.4.3 Contar con el puntaje mínimo y Score FNA, calculado mediante el sistema de calificación personal definido por la Junta Directiva dispuesto en el Manual SARC de la entidad.

1.4.4 Que las cesantías estén libres de embargos y/o pignoraciones externas.

1.4.5 Presentar la solicitud única de crédito hipotecario o de leasing habitacional (formato original o fotocopia), anexando la documentación requerida según el formato GCR-FO-313 de acuerdo con el producto por el cual accede.

1.4.6 Autorizar en forma expresa y escrita al FNA para consultar y reportar el comportamiento crediticio a las centrales de información que la Entidad consulte.

1.4.7 Si tiene crédito hipotecario o leasing habitacional vigente y desea realizar una nueva solicitud deberá reunir los siguientes requisitos:

1.4.7.1 Encontrarse al día en el pago de los cánones de leasing habitacional o de las cuotas de todos sus productos.

1.4.7.2 Cumplir con el Score FNA mínimo requerido.

1.4.7.3 Cumplir con las normas vigentes en materia de radicación, aprobación y desembolso para el nuevo crédito de vivienda o leasing habitacional. Para la radicación del segundo crédito o leasing habitacional no será obligatorio cumplir con la condición de que las cesantías no se encuentren pignoradas; siempre y cuando la pignoración de estas esté ligada a un crédito de vivienda u operación de leasing habitacional del FNA.

1.4.7.4 Un trabajador no podrá tener más de dos créditos vigentes con los beneficios que contempla el presente acto administrativo, sin perjuicio de los requisitos de capacidad de pago.

1.4.8 Se podrá presentar solicitud conjunta, siendo aquella la gestionada por trabajadores, que ostenten la calidad de cónyuges o compañeros permanentes quienes en forma individual deberán cumplir con los requisitos establecidos en el presente reglamento para ser sujetos de un crédito hipotecario o una operación de leasing habitacional. Para el efecto, cada trabajador debe diligenciar completamente el formulario correspondiente.

Parágrafo: El trabajador deberá comunicar al FNA cualquier variación de la información suministrada en la solicitud de crédito de vivienda o leasing habitacional antes del perfeccionamiento y desembolso de este.

1.5 REQUISITOS PARA LA APROBACIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO O LEASING HABITACIONAL.

1.5.1 Demostrar condiciones crediticias de conformidad con lo dispuesto en el presente reglamento y las demás disposiciones.
1.5.2 Ajustarse a las políticas para aprobación de solicitudes de crédito hipotecario o leasing habitacional.
1.5.3 Tener capacidad de pago suficiente para cubrir el valor de las cuotas o cánones mensuales, incluido seguros, del crédito ofertado y los créditos vigentes.
1.5.4 Suministrar durante el proceso de adjudicación, legalización y perfeccionamiento del crédito información que sea veraz y fidedigna.

Parágrafo Primero: Si una solicitud de leasing habitacional o crédito hipotecario se aprueba de forma conjunta, no le está permitido a los trabajadores utilizarla en forma individual. En este caso deberán desistir del trámite conjunto y presentar solicitudes individuales. De igual forma, si dos solicitudes de leasing habitacional o crédito hipotecario se aprueban de forma individual, no le está permitido a los trabajadores 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 o leasing habitacional no haya sido aprobada, el trabajador 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 trabajador que la solicitud no ha sido aprobada. Una vez transcurrido este término los documentos podrán ser destruidos.

Parágrafo Tercero: Los requisitos y condiciones acreditados al momento de presentar y ser adjudicada la solicitud de crédito o de leasing habitacional deben permanecer hasta la fecha del perfeccionamiento del mismo.

El FNA se abstendrá de autorizar el giro del crédito o la firma de la escritura si las condiciones crediticias del trabajador varían desmejorando su situación de tal manera que le impidan cumplir los requisitos establecidos para ser sujetos de crédito o de leasing habitacional o si se demuestra que los documentos aportados presentan inconsistencias que impidan el desembolso del crédito u operación de leasing.

Parágrafo Cuarto. Un trabajador puede acceder a un segundo crédito u operación de leasing habitacional simultaneo, siempre y cuando su capacidad de pago se lo permita.

1.6 DOCUMENTOS EXIGIBLES PARA LA SOLICITUD DE CRÉDITO DE VIVIENDA Y LEASING HABITACIONAL

La documentación e información que se requiere de acuerdo con el tipo de modalidad o proceso se señala en el formato GCR-FO-313 anexo del Manual SARC, en donde se refleja la documentación mínima requerida para presentar solicitud de crédito o de leasing habitacional. 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 trabajador.

1.7 CONDICIONES FINANCIERAS

Las condiciones financieras de los créditos hipotecarios o de las operaciones de leasing habitacional otorgados por el FNA a sus trabajadores serán las previstas en la Convención Colectiva y en el presente Reglamento.

1.7.1 Monto del crédito y operación de leasing habitacional

Para establecer el monto del crédito o de la operación de leasing habitacional se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

1.7.1.1 Para efectos de determinar el monto a ofertar se aceptarán ingresos que presente el trabajador, debidamente soportados, de acuerdo con las políticas establecidas en el Manual SARC de la Entidad.

1.7.1.2 El valor del ingreso que el trabajador pueda comprometer en el pago del crédito o de la operación de leasing que se le aprobaría, teniendo en cuenta el valor de sus obligaciones mensuales y/o el valor mensualmente ahorrado en una cuenta AFC cuyo titular sea el (la) trabajador.

1.7.1.3 Con base en la asignación básica mensual y otros ingresos permanentes admitidos por la Entidad de acuerdo con lo previsto en el numeral 1.9.1.4 del presente reglamento.

1.7.1.4 El valor de la garantía de los créditos o de los inmuebles a adquirir para realizar las operaciones de leasing habitacional que otorgue el FNA que corresponderá al 100% del inmueble a financiar.

1.7.1.5 Cuando la solicitud de crédito o de la operación de leasing habitacional fuere conjunta, se tendrá en cuenta la asignación básica y la capacidad de pago de cada uno de los trabajadores solicitantes y la tasa promedio ponderada que trata el numeral 1.10.1. “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.

1.7.1.6 El monto máximo para crédito hipotecario o de las operaciones de leasing habitacional individual y conjunto por cesantías, tanto en pesos como en UVR, será el equivalente a mil quinientos (1500) salarios mínimos mensuales legales vigentes. Sin embargo, el monto máximo al cual podrán acceder con el beneficio de tasa y plazo previsto en este Reglamento es hasta setecientos cincuenta (750) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

1.7.1.7 El valor máximo de financiación será del 100% del valor comercial de la vivienda determinado en el avalúo comercial del inmueble.

1.7.1.8 Un trabajador podrá tener máximo dos (2) créditos con las condiciones especiales de tasa y plazo previstas en este Reglamento.

Parágrafo Primero: El FNA otorgará créditos hipotecarios y operaciones de leasing habitacional denominados en unidades de valor real UVR o en pesos bajo los sistemas de amortización 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.

Parágrafo Segundo: Información. Antes de presentar la solicitud de crédito o de leasing habitacional el FNA podrá suministrar información al trabajador sobre el monto al que eventualmente accedería si cumple los requisitos establecidos en el presente Reglamento. El suministro de esta información no implicará compromiso presupuestal ni obligación alguna de adjudicación de la oferta de leasing habitacional por parte del FNA.

1.8 PARÁMETROS PARA EL ESTUDIO DE LAS CONDICIONES CREDITICIAS DEL TRABAJADOR

1.8.1 El análisis de la solicitud de crédito hipotecario o leasing habitacional se hará conforme a las políticas y el modelo de otorgamiento de crédito adoptado por la entidad previsto en el Manual SARC.

1.8.2 EL FNA no continuará con el trámite de la solicitud de crédito hipotecario o de 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.

1.8.3 Deberá cumplir con los criterios de puntaje de crédito establecidos en el Manual SARC para el tipo de afiliación.

1.8.4 Tratándose del cónyuge o compañero(a) permanente afiliado al FNA, se validarán los mismos parámetros establecidos para el estudio de las condiciones crediticias del trabajador(a). Esto aplicara cuando ambos son trabajadores oficiales del FNA.

1.9 PARÁMETROS PARA EL ESTUDIO DE LA CAPACIDAD DEL TRABAJADOR Y COMPROBACIÓN DE INGRESOS.

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

1.9.1 Ingresos

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

1.9.1.1 La asignación básica mensual certificada por el jefe de personal o quien haga sus veces.

1.9.1.2 Para el trabajador que se encuentre en encargo, se debe certificar la asignación básica del cargo en propiedad con base en la cual se establecerá el cupo de crédito.

1.9.1.3 Se aceptará para efectos del cálculo del monto del crédito hipotecario o de la operación de leasing habitacional y de la capacidad de pago los ingresos adicionales del trabajador, tales como los provenientes de arrendamientos de bienes inmuebles; vehículos automotores con renta o ingreso de los cuales el trabajador o su cónyuge o compañero (a) permanente sean propietarios, pensiones del trabajador y otros ingresos permanentes acreditados únicamente con extractos bancarios en cuyo movimiento se reflejen dichos ingresos durante los últimos 12 meses.

Parágrafo: El FNA solicitará los documentos que estime pertinentes con el fin de corroborar los ingresos declarados al momento de presentar la solicitud de financiación de vivienda. 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 trabajador. Para efectos de determinar el ingreso del trabajador, se podrá tomar el menor de los valores evaluados; sin perjuicio de lo anterior, se precisa que el análisis de la capacidad de pago se hará en cumplimiento de los criterios de riesgo adoptados por la entidad y que se encuentran contemplados en los instructivos.

1.9.2 Egresos

Para determinar los egresos del (la) trabajador, cónyuge o compañero(a) permanente, se tendrán en cuenta los siguientes parámetros:

1.9.2.1 Necesidades básicas de acuerdo con lo dispuesto en el Manual SARC.

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

1.10 INTERESES

1.10.1 Intereses remuneratorios

Los créditos hipotecarios u operaciones de leasing habitacional que conceda el FNA a sus trabajadores se aprobarán a la tasa vigente para los afiliados por cesantías en el momento del análisis de la solicitud. No obstante lo anterior, durante el vínculo laboral con el FNA los créditos serán liquidados en UVR con tasa real cero o en pesos con una tasa de interés correspondiente a la variación porcentual de la UVR de los últimos doce meses, vigente a la fecha en que el trabajador opte por este beneficio o se apruebe el crédito o la operación de leasing habitacional

La terminación del vínculo laboral con el FNA conlleva la modificación de la tasa, evento en el cual se aplicará la tasa pactada en la carta de oferta.

1.10.2 Intereses Moratorios

En caso de mora en los créditos o en las operaciones de leasing habitacional, el trabajador 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.

1.11 PLAZOS

Para los créditos hipotecarios o las operaciones de leasing habitacional liquidados en sistemas de amortización en pesos el plazo mínimo será de sesenta (60) meses y el máximo de trescientos (300) meses.

Para los créditos hipotecarios o las operaciones de leasing habitacional liquidados en sistemas de amortización en UVR el plazo mínimo será de sesenta (60) meses y el máximo de trescientos sesenta (360) meses.

1.12 PORCENTAJE DE FINANCIACIÓN

El Fondo Nacional del Ahorro financiará hasta el ciento por ciento (100%) del valor comercial del inmueble objeto de negociación determinado en el avaluó comercial sin que se superen los montos máximos de los créditos o de las operaciones de leasing habitacional señalado por la Junta Directiva.

1.13 AMORTIZACIÓN DE LOS CRÉDITOS y OPERACIONES DE LEASING HABITACIONAL

El crédito de vivienda o las operaciones de leasing habitacional será pagado por los trabajadores mediante cuotas o cánones mensuales sucesivos mes vencido, en cuyo valor estarán incluidos los intereses remuneratorios y la amortización a capital. Adicionalmente, se cobrará el valor correspondiente al costo de los seguros. La primera cuota o canon será exigible a los treinta (30) días calendario contados a partir

de la fecha de desembolso del crédito o del leasing habitacional. El valor de la primera cuota del crédito o canon del leasing habitacional no podrá exceder el 30% de los ingresos mensuales del trabajador considerados para el otorgamiento del crédito.
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).

El valor de la primera cuota se ajustará a las fechas de vencimiento para pago definidas por el FNA.

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 trabajadores 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.

PARÁGRAFO: Los créditos podrán prepagarse total o parcialmente en cualquier momento sin penalidad alguna. En caso de prepagos parciales, el deudor tendrá derecho a elegir si el monto abonado disminuye el valor de la cuota o el plazo de la obligación.

1.14 REPORTE A CENTRALES DE INFORMACIÓN

El FNA reportará a las centrales de información la existencia del crédito u operaciones de leasing habitacional de cada trabajador, así como el comportamiento financiero del mismo. Por lo tanto, el trabajador 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.

1.15 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:

1.15.1 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 trabajadores 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.

1.15.2 Seguro de incendio grupo deudores

La entidad tomará, por cuenta y a cargo del trabajador(s) usuario(s) de crédito para vivienda 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 avaluó comercial de la construcción de la vivienda, valor que se ajusta periódicamente, de acuerdo con la normatividad vigente.

1.15.3 Seguro de Desempleo

El FNA podrá tomar la cobertura de desempleo para empleados por cuenta y a cargo del 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 (la) trabajador 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 (la) trabajador reconocerá dichos valores cuyo pago será obligatorio y se recaudará con la cuota mensual de amortización del crédito o leasing habitacional.

1.15.4 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 trabajador usuario del crédito o del 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 trabajador deudor 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 juntamente con el valor de la cuota de amortización o canon.

1.16 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 o leasing habitacional, al momento del otorgamiento, los paz y salvos y/o certificaciones, en original o fotocopia legible, expedidos por las entidades acreedoras y/o nominadoras.

En estos 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 las mismas 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.

1.17 CUENTAS AFC

En el evento que el trabajador 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 trabajador 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.

1.18 AVALÚO Y ESTUDIO DE TÍTULOS

El FNA podrá asumir los gastos operacionales de los créditos y operaciones de leasing habitacional de acuerdo con la reglamentación que expida el presidente de la entidad.

Los bienes inmuebles objeto de negociación con los créditos o las operaciones de leasing otorgados por el FNA deben ser previamente avaluados comercialmente, con el fin de determinar si constituyen garantía suficiente 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 adquiridos, 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, solamente incluirán el valor de la construcción. Estos deben efectuarse con una visión de largo plazo, considerando las variables que pueden afectar su avalúo comercial en el tiempo.

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 o adicionen.

El FNA podrá verificar y actualizar el avalúo comercial de los inmuebles, para establecer que continúan cubriendo los saldos de las obligaciones. En caso contrario, y si se trata de crédito para vivienda el trabajador deberá otorgar una garantía hipotecaria en primer grado satisfactoria para el FNA.

1.19 PARÁMETROS PARA LA APLICACIÓN DE LAS CESANTÍAS

Una vez perfeccionado el crédito de vivienda o la operación de 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 o la operación de leasing habitacional se encuentra al día, el trabajador podrá destinar las cesantías para:

1.19.1 Mantener las cesantías en la cuenta individual del trabajador(a).

1.19.2 Aplicación al crédito hipotecario o al leasing habitacional para disminuir el saldo de capital.

1.19.3 Abono de cesantías a cuotas o cánones anticipadas.

Si previo al desembolso las cesantías son pagadas por el FNA para ser utilizadas juntamente con el crédito u operación de leasing aprobado para la adquisición del bien, quedan bajo la responsabilidad del trabajador y, 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 Cuenta Personas de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Cesantías del FNA.

1.19.4 Cesantías causadas con posterioridad al desembolso

Las cesantías con sus intereses y protección causadas con posterioridad al desembolso del crédito o del perfeccionamiento del leasing habitacional, quedarán pignoradas y podrán ser comprometidas para abonarlas al crédito o a la operación de leasing habitacional anualmente de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Cesantías del FNA.

La pignoración de las cesantías estará vigente durante toda la existencia de la obligación a favor del FNA. Este gravamen abarca las cesantías que se causen en favor del deudor y que estén depositadas en esta o en otra entidad.

1.20 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 GCR-IT-015.

1.21 CAUSALES DE EXIGIBILIDAD ANTICIPADA

1.21.1 El FNA podrá unilateralmente dar por extinguido el plazo pactado para el pago del crédito o leasing habitacional y exigir su cancelación anticipada cuando tenga conocimiento que la documentación presentada por el trabajador 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.

1.21.2 En el caso particular de créditos respaldados con garantías hipotecarias, cuando el inmueble hipotecado sea judicialmente perseguido por un tercero, sufra desmejora o deprecio tales que no preste suficiente garantía, o cuando la hipoteca otorgada se vea afectada por hechos sobrevinientes a su constitución.

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

1.21.4 Las demás que se establezcan contractualmente.

1.21.5 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:

1.21.5.1 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.

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

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

1.21.6 Causales de exigibilidad anticipada para leasing habitacional

1.21.6.1 Vencimiento del plazo del contrato.

1.21.6.2 Mora en el pago de los cánones y la declaración de la cláusula aceleratoria.

1.21.6.3 Incumplimiento de cualquiera de las demás obligaciones del locatario.

1.21.6.4 Ejercicio anticipado de la opción de adquisición.

1.21.6.5 Mutuo acuerdo.

1.21.6.6 Muerte del locatario. Si el locatario está conformado por pluralidad de personas, el contrato se continuará con la (s) personas que hagan parte del contrato.

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

2. CREDITO HIPOTECARIO Y LEASING HABITACIONAL

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 trabajadores(as).

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 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 la presente finalidad, la destinada a la adquisición de vivienda que se derive de un contrato de leasing habitacional, siempre que el trabajador y/o su cónyuge o compañero (a) permanente tenga la calidad de locatario 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 cubierta de losa, que cuente con las respectivas licencias de construcción, de propiedad del (la) trabajador (a) usuario del crédito. 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, cuyo dominio se encuentra inscrito en la oficina de Registros públicos a nombre de 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 de Vivienda

Es el crédito destinado a la financiación de inversiones en una unidad habitacional de propiedad del (la) trabajador (a) usuario del crédito para vivienda, sobre el cual se constituya gravamen hipotecario o exista hipoteca vigente a favor del FNA, siempre y cuando esta última sea abierta y 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:
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 el Decreto 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.

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

2.1.5 Compra de cartera (Liberación de gravamen hipotecario)

A través de la cesión de hipoteca, constituida sobre la vivienda de propiedad del (la) trabajador (a), o de éste y su cónyuge o compañero (a) permanente, 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 SARC.
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 DEL CRÉDITO DE VIVIENDA

En crédito individual hipotecario y financiación individual de vivienda de leasing habitacional, se entenderá por vivienda de propiedad del trabajador(a): aquella en la que el trabajador(a) su cónyuge o compañero (a) permanente, sean o se hagan 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 trabajador(a) figurará como locatario.

2.2.1 Retiro de cesantías: Una vez generada la oferta el trabajador podrá solicitar el retiro de cesantías acorde con el reglamento de Cesantías vigente.

Parágrafo: En el evento de presentar y ser aprobada solicitud de crédito hipotecario o leasing habitacional, el trabajador(a) podrá solicitar el retiro de cesantías para lo cual deberá ajustarse al procedimiento establecido para dicha operación**.**

Se entenderá como crédito conjunto aquel que solicitan trabajadores (as) afiliados (a) en cualquier modalidad de crédito, que ostenten la calidad de cónyuges o compañeros permanentes quienes en forma individual deberán cumplir con los requisitos establecidos en el presente Reglamento para ser sujetos de crédito y en todo caso, deben ser o hacerse propietarios del ciento por ciento (100%) del inmueble adquirido con crédito del FNA. Tratándose de compra de cartera, construcción de vivienda en sitio propio o mejora de vivienda, los trabajadores o al menos uno de ellos, será (n) propietario (s) del ciento por ciento (100%) de la vivienda.

Tratándose de compra de cartera hipotecaria, construcción de vivienda en sitio propio o mejora de vivienda, los afiliados, o al menos uno de ellos, será (n) propietario(s) del ciento por ciento (100%) de la vivienda.

El FNA podrá solicitar el informe pericial de terminación de la obra en las finalidades de mejora de vivienda y construcción de vivienda en sitio propio.

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

A la solicitud de crédito para construcción de vivienda en sitio propio se deberá anexar fotocopia de la licencia de construcción que autorice las obras que el trabajador(a) pretende financiar. Este requisito será exigible únicamente en los casos previstos en la ley. A la solicitud de crédito para mejora de vivienda se deberá anexar el presupuesto de obra.

Determinación del valor del avance de obra previo a cada desembolso: El valor del avance de obra se determinará mediante peritaje con base en el presupuesto de obra presentado con la solicitud.

Número de desembolsos: El monto del crédito aprobado y utilizado se girará máximo en dos (2) desembolsos.

2.3.2. Plazo entre desembolsos

Entre el primer desembolso y la radicación de documentos en el FNA para el segundo desembolso, no podrán transcurrir más de seis meses, vencidos los cuales se perderá el derecho al desembolso del saldo del crédito aprobado.

2.3.3. Plazo para acreditar la terminación de la obra

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

El FNA podrá exigir el pago de la totalidad de la obligación cuando se utilice el crédito para fines distintos de aquellos para los cuales fue concedido.

2.4. OTORGAMIENTO DE CRÉDITO HIPOTECARIO Y LEASING HABITACIONAL

Realizado el estudio de las solicitudes de crédito hipotecario o leasing habitacional de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento, el Manual SARC y los instructivos de análisis de crédito del FNA, se elaborará el informe de adjudicación de crédito para someter a consideración de La Junta Directiva del FNA, en el cual se indicará el proceso surtido y la relación de los trabajadores que pueden ser beneficiarios de créditos.

Una vez decidido el crédito hipotecario o leasing habitacional, el FNA realizará la oferta del crédito al trabajador(a) y los pasos a seguir. En caso de rechazo de la solicitud, se relacionará la causal en el campo de observaciones en Cobis para consulta del trabajador en los aplicativos del FNA.

2.5. OFERTA DE CRÉDITO HIPOTECARIO Y LEASING HABITACIONAL.

En caso de aprobación, y una vez adjudicada la solicitud de Crédito, se formula oferta de crédito al trabajador(a).

La oferta debe contener lo siguiente:

2.5.1. Las condiciones del contrato**.**

2.5.2. La tasa de interés vigente para los afiliados por cesantías a la fecha del análisis.

2.5.3. 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. Pasados los doce (12) meses la oferta perderá validez.

Durante el vínculo laboral con el FNA los créditos serán liquidados en UVR con tasa real cero o en pesos con una tasa de interés correspondiente a la variación porcentual de la UVR de los últimos doce meses, vigente a la fecha en que el trabajador opte por este beneficio o se apruebe el crédito o la operación de leasing habitacional. La terminación del vínculo laboral con el FNA conlleva la modificación de la tasa, evento en el cual se aplicará la tasa pactada en la carta de oferta.

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.

2.6. ACEPTACIÓN DE LA OFERTA

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.

Parágrafo Primero. Expirado el término de vigencia de la oferta, el trabajador(a) podrá presentar una nueva solicitud de crédito.

En caso de 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 trabajador y no alcance a legalizar y perfeccionar el trámite del crédito en los plazos previstos en el presente Reglamento, se le conservará el puntaje interno obtenido inicialmente siempre y cuando radique la solicitud de crédito a más tardar dentro del año siguiente al vencimiento de la vigencia de la oferta de crédito.

Parágrafo Segundo. Durante el tiempo para aceptar la oferta, y hasta la etapa de entrada a avalúo, el trabajador(a) 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 trabajador(a) podrá cambiar de ciudad de utilización del crédito sin que se modifique el tiempo inicialmente concedido para la aceptación de la oferta.

2.7. VERIFICACIÓN DE LA ACEPTACIÓN

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

Parágrafo. Si se trata de créditos cuyo desembolso se realice en dos instalamentos, entre el primer 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 ofertado.

2.8. 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, bien sea el (la) trabajador (a) usuario del crédito y/o su cónyuge o compañero (a) permanente, según sea el caso, de conformidad con lo establecido en este 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 (la) trabajador (a) y/o su cónyuge o compañero (a) permanente. Adicional para el caso de leasing habitacional se deberá contar con el contrato de leasing habitacional y el anexo descriptivo de condiciones financieras.

Adicionalmente el FNA recibirá como fuente de pago la pignoración de los saldos de las cesantías, intereses y protección que queden consignados en las cuentas individuales en el FNA, una vez perfeccionado el crédito, y los saldos que se causen a partir de la fecha de perfeccionamiento del crédito hipotecario 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.

La pignoración de las cesantías estará vigente durante la existencia de la obligación a favor del FNA. Este gravamen abarca todas las cesantías que se causen en favor del deudor, sea que estén depositadas en esta u otra entidad.

Todo lo anterior sin perjuicio del compromiso de cesantías previsto en el presente reglamento; referente a la aplicación de cesantías al crédito.

2.9. 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 SARC del FNA.

Parágrafo: Los trabajadores(as) beneficiarios(as) 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.

2.10. ALTERNATIVAS A LOS USUARIOS DE LOS CRÉDITOS

2.10.1. Sustitución del bien dado en garantía

El FNA podrá aceptar la sustitución del bien inmueble dado en garantía hipotecaria de créditos otorgados a sus trabajadores, 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 trabajador(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:

2.10.1.1. 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.

2.10.1.2. 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 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.

2.10.1.3. El bien inmueble con el que se pretende sustituir la garantía hipotecaria, deberá ser de propiedad del (la) trabajador (a) y/o su cónyuge o compañero (a) permanente. 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 del 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 Cartera.
- La ubicación y dimensiones de la nueva garantía serán condiciones a validar para aceptar la sustitución.
- Y 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 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.

2.11. GASTOS DE CANCELACIÓN DE HIPOTECA - COBRO JUDICIAL - TERMINACION CONTRATO LEASING – RESTITUCIÓN

En los trámites de cancelación de hipoteca, corresponde al trabajador(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.

2.12. CAUSALES DE EXIGIBILIDAD ANTICIPADA DEL CRÉDITO HIPOTECARIO PARA VIVIENDA

2.12.1. PERSECUCIÓN JUDICIAL DE LA GARANTÍA

Cuando el inmueble hipotecado en favor del FNA sea perseguido 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 se vea afectada por hechos sobrevinientes a su constitución.

2.12.2. INDEBIDA INVERSIÓN DEL CRÉDITO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN SITIO PROPIO O MEJORA DE VIVIENDA.

Cuando el FNA compruebe que un crédito para construcción de vivienda en sitio propio o mejora de vivienda no se invirtió en su totalidad en la obra para la cual fue destinada o no se presente oportunamente la documentación exigida para la demostración de la inversión.

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 parágrafo segundo del artículo 26 de la ley 1469 de 2011. el FNA deberá contribuir a la solución del problema de vivienda de sus trabajadores (as), podrá otorgar contratos de leasing habitacional, familiar o no familiar, destinado a la adquisición de vivienda nueva o usada demandada por los trabajadores (as) del FNA, dentro del territorio nacional de acuerdo con las políticas establecidas en el manual SARC 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. LEASING HABITACIONAL DESTINADO A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR

En esta modalidad el FNA otorgará al trabajador (locatario) la tenencia del inmueble para destinarlo exclusivamente para uso habitacional y goce de su núcleo familiar durante el plazo convenido en el contrato.

Cuando el trabajador cuente con recursos provenientes del subsidio familiar de vivienda para canon inicial el contrato será leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar.

3.3. LEASING HABITACIONAL DESTINADO A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NO FAMILIAR

En esta modalidad el FNA otorgará al locatario la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente a vivienda durante el plazo convenido en el contrato.

El inmueble objeto del leasing habitacional destinando a la adquisición de vivienda no familiar no podrá ser entregado a terceros 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.

3.4. CONDICIONES GENERALES

3.4.1. A través de leasing habitacional se financiará la adquisición de vivienda nueva o usada demandada por los trabajadores(as) al FNA dentro del territorio nacional.

3.4.2. 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.

3.4.3. Podrán acceder al mecanismo de financiación de vivienda los trabajadores que cumplan con las condiciones y requisitos establecidos en el presente reglamento.

3.4.4. Podrán suscribir contrato conjunto de leasing habitacional los trabajadores (as) que ostenten la calidad de cónyuges o compañeros (as) permanentes, quienes en forma individual deberán cumplir con los requisitos establecidos en el presente reglamento para ser sujetos de un contrato de leasing habitacional.

3.4.5. El FNA otorgará al locatario la tenencia del inmueble para destinarlo exclusivamente para vivienda.

3.4.6. El FNA entregará 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.

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

3.4.8. 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.

3.4.9. 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.

3.4.10. El derecho de dominio se transferirá al locatario, cuando este ejerza la opción de adquisición, pague su valor y se efectúe la escrituración y registro respectivo del inmueble.

Parágrafo: A fin de proteger el beneficio que tienen los trabajadores(as) 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 de subsidios a través del producto Leasing habitacional.

3.5. CONDICIONES PARA LA ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE POR PARTE DEL FNA Y LÍMITES DE RESPONSABILIDAD

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

3.5.1. El trabajador(a) escogerá en forma autónoma y sin intervención del FNA el inmueble objeto de la operación de Leasing habitacional.
3.5.2. El trabajador debe conocer al vendedor del inmueble y establecer con los mismos una relación contractual sin la intervención inicial del FNA.
3.5.3. El trabajador debe 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 de este, el trabajador autoriza al FNA bajo su responsabilidad para contratar, pagar y realizar los actos y contratos necesarios para su adquisición.
3.5.4. El FNA está exonerado de cualquier responsabilidad o reclamación relacionada con la calidad del inmueble o el estado de este.
3.5.5. El avaluó del inmueble debe cumplir con las condiciones establecidas en el presente reglamento.

3.6. APROBACIÓN DE LA SOLICITUD DE LEASING HABITACIONAL

La Junta Directiva del FNA aprobará la adjudicación de las operaciones de Leasing habitacional a los trabajadores de acuerdo con las políticas establecidas en el presente Reglamento.

3.7. OFERTA DE LEASING HABITACIONAL

Una vez adjudicada la solicitud de leasing habitacional, se formula la oferta al trabajador. La oferta de leasing habitacional debe contener lo siguiente:

3.7.1. 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. Pasados los doce (12) meses la oferta perderá validez.

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 Leasing Habitacional quedará rechazado.

3.7.2. Finalidad, monto, plazo, tasa de interés vigente para los afiliados por cesantías a la fecha del análisis y sistema de amortización.

3.7.3. Requisitos y documentos correspondientes para perfeccionar el contrato.

Durante el vínculo laboral con el FNA los créditos serán liquidados en UVR con tasa real cero o en pesos con una tasa de interés correspondiente a la variación porcentual de la UVR de los últimos doce meses, vigente a la fecha en que el trabajador opte por este beneficio o se apruebe el crédito o la operación de leasing habitacional. La terminación del vínculo laboral con el FNA conlleva la modificación de la tasa, evento en el cual se aplicará la tasa pactada en la carta de oferta.

3.8 ACEPTACIÓN DE LA OFERTA POR EL TRABAJADOR

El trabajador deberá aceptar expresamente y por escrito la oferta del leasing habitacional para lo cual deberá reunir los siguientes requisitos:

3.8.1 Aceptarla dentro del tiempo señalado en la oferta.

3.8.2 Presentar los documentos correspondientes al perfeccionamiento del contrato, tales como cesión de la promesa de compraventa, pagaré en blanco con carta de instrucciones y los demás documentos requeridos.

Parágrafo. Expirado el término de vigencia de la oferta, el trabajador podrá presentar una nueva solicitud de leasing habitacional.

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

3.9 VERIFICACIÓN DE LA ACEPTACIÓN DE LA OFERTA

Una vez firmado el contrato de leasing habitacional se procederá a verificar el cumplimiento de los requisitos de tiempo y modo señalados.

3.10 VALOR DEL INMUEBLE

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

3.11 VALOR DEL CONTRATO

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

3.12 CONDICIONES ESPECIALES DE SEGUROS PARA EL PRODUCTO DE LEASING HABITACIONAL

Será de cargo del locatario el pago de las primas que ocasionen los seguros. Su costo se cancelará obligatoriamente de manera conjunta con los cánones mensuales y se cobrará a partir del primer canon del leasing habitacional.

De igual manera y para efectos del recaudo de los costos generados por el pago de las primas, el trabajador reconocerá dichos valores cuyo pago será obligatorio y se recaudará con el canon mensual del leasing habitacional.
El locatario tiene libertad para asegurar el bien con la compañía de seguros que escoja. Cuando el locatario contrate directamente los seguros, el FNA establecerá el procedimiento que garantice el pago de las respectivas primas. En caso de mora de dichas primas y su pago por parte del FNA, la entidad cobrará adicionalmente intereses moratorios a la tasa máxima legalmente autorizada, pudiendo aplicar preferencialmente cualquier abono al pago de dichos seguros, quedando facultado el FNA para dar por terminado el contrato de leasing habitacional y exigir la restitución inmediata del inmueble.

3.13 PAGOS O CANONES EXTRAORDINARIOS.

Al inicio o en cualquier momento durante la ejecución del contrato de leasing habitacional se podrán realizar pagos extraordinarios, sin penalidad alguna, estos cánones extraordinarios se reflejarán en el contrato de leasing habitacional de la siguiente forma, a elección del locatario:

3.13.1 En un menor valor de los cánones.
3.13.2 En una reducción del plazo del contrato.
3.13.3 En un menor valor de la opción de adquisición.

En el caso en que el locatario no comunique a que opción se acoge para acreditar el pago, el FNA lo acreditará a una reducción en el plazo del contrato. Después de cada pago extraordinario y de conformidad con la voluntad del locatario, el FNA actualizará la proyección de los cánones y su correspondiente distribución.

3.14 IMPUTACIÓN DE PAGOS

Los pagos que efectué el Locatario al FNA tendrán el siguiente orden de imputación:

3.14.1 A lo adeudado por concepto de comisiones, impuestos, timbres, primas de seguros y otros gastos a su cargo, y a los intereses por

mora derivados de los mismos, respecto de cualquier obligación de leasing habitacional con el FNA**.**

3.14.2 A los cánones de arrendamiento vencidos, en orden de antigüedad, respecto de cualquier contrato de leasing habitacional celebrado con el FNA.

3.14.3 A los intereses de mora del canon y las penalidades causadas respecto de cualquier obligación de leasing habitacional pendiente con el FNA.

3.14.4 A los intereses de mora de las opciones de compra vencidas, en orden de antigüedad, respecto de cualquier contrato de leasing habitacional.

3.14.5 A las opciones de compra vencidas en orden de antigüedad, respecto de cualquier contrato de leasing habitacional.

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

3.15 CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL

3.15.1 Requisitos para suscribir contrato

Una vez aprobada la solicitud de leasing habitacional, realizado el estudio de títulos y el avalúo del inmueble, el trabajador debe suscribir contrato de leasing habitacional, acto que se sujetará a las siguientes condiciones:

3.15.1.1 Tener aprobada la solicitud de leasing habitacional.

3.15.1.2 Cumplir con las condiciones y requisitos de conformidad con lo dispuesto en el presente reglamento, y las demás disposiciones aplicables.

3.15.1.3 El FNA se abstendrá de autorizar la suscripción del contrato si las condiciones crediticias del trabajador varían, desmejorando su situación, o si se demuestra que los documentos aportados presentan inconsistencias que impidan la suscripción de este.

3.15.1.4 Que la información suministrada durante el proceso de estudio previo al contrato de leasing habitacional sea veraz y fidedigna.

3.15.1.5 Las condiciones y requisitos acreditados al momento de presentar y ser adjudicada la solicitud de leasing habitacional deben permanecer hasta el momento de celebración del contrato.

Parágrafo Primero. El trabajador podrá solicitar el giro de sus cesantías con la destinación enunciada en el presente numeral.

3.15.2 Condiciones generales del contrato

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

3.15.2.1 La identificación de las partes.
3.15.2.2 La descripción del inmueble.
3.15.2.3 Objeto del contrato.
3.15.2.4 Destinación de la operación.
3.15.2.5 Las condiciones financieras del contrato.
3.15.2.6 Impuestos y demás gastos a cargo del (la) trabajador.
3.15.2.7 Seguros, descripción de las coberturas y condiciones de cada uno de ellos.
3.15.2.8 Cesión del contrato, por parte del FNA o el locatario.
3.15.2.9 Las obligaciones y prohibiciones a cargo de las partes, así como los derechos que asisten a cada una.
3.15.2.10 Conservación del inmueble, mejoras y reparaciones del inmueble.
3.15.2.11 Causales de terminación del contrato.
3.15.2.12 Causales para dar aplicación a la cláusula aceleratoria del plazo.
3.15.2.13 Procedimiento para la deducción y devolución de sumas a que haya lugar a favor del locatario en caso de terminación del contrato.
3.15.2.14 Restitución del inmueble.
3.15.2.15 El ejercicio de la opción de adquisición del locatario sobre el inmueble de manera anticipada o al vencimiento de la vigencia del contrato.
3.15.2.16 La renuncia del locatario a los requerimientos para constituirlo en mora.
3.15.2.17 La indicación de que el contrato a suscribir presta mérito ejecutivo.
3.15.2.18 Definiciones.

3.16 OBLIGACIONES, PROHIBICIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES

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

3.16.1 Obligaciones del FNA

3.16.1.1 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.

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

3.16.1.3 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.

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

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

3.16.1.6 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.

3.16.1.7 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 Titulo IV Capitulo IV numeral 4.2.2.2.1.8.

3.16.2 Prohibiciones del FNA

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

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

3.16.2.3 Contemplar intereses por encima de los topes máximos legales.

3.16.2.4 Realizar modificaciones unilaterales a las condiciones del contrato.

3.16.2.5 Utilizar sistemas de amortización no aprobados por la SFC.

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

3.16.2.7 Permitir la capitalización de intereses.

Derechos del FNA.

3.16.2.8 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.

3.16.2.9 Realizar las visitas de inspección consagradas en el presente reglamento.

3.16.2.10 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.

3.16.3 Obligaciones del locatario

3.16.3.1 Pagar las sumas acordadas por concepto de canon inicial y de cánones mensuales.

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

3.16.3.3 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.

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

3.16.3.5 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, administración o cualquier otra obligación que recaigan sobre el inmueble objeto del leasing habitacional.

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

3.16.3.7 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.

3.16.3.8 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.

3.16.3.9 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.

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

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

3.16.3.12 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 tres (3) 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.

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

3.16.3.14 Si el inmueble está sometido al régimen de propiedad horizontal, asistir 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 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.

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

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

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

3.16.4 Prohibiciones del locatario

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

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

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

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

3.16.4.5 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.

3.16.5 Derechos del Locatario

3.16.5.1 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**.**

3.16.5.2 El locatario podrá solicitar el cambio de modalidad de contrato familiar a no familiar o viceversa, sujeta a evaluación por parte el FNA.

3.16.5.3 Recibir la información suficiente respecto de la evolución del contrato de acuerdo con lo consagrado en el presente reglamento y sobre sus dudas, quejas y reclamos respecto de la ejecución del mismo.

3.17 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:

3.17.1 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 siguientes al recibo de la cuenta correspondiente**.**

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

3.17.2 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.

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

3.17.3 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.

3.18 CESIONES

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:

3.18.1 Por parte del Locatario

El locatario podrá ceder el contrato de leasing habitacional a otro trabajador(a) 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 los casos donde la cesión se realice a un afiliado no trabajador del FNA, las condiciones financieras deberán ser de acuerdo con su calidad de afiliado.

Cuando 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 deberán suscribir contrato de cesión, pagaré y demás documentos que establezca el FNA para su respectiva legalización.

3.18.2 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.

3.18.3 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 del locatario.

3.19 TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL

3.19.1 Causales de terminación del contrato de leasing habitacional

3.19.1.1. Por el vencimiento del plazo del contrato.

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

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

3.19.1.4. Por ejercicio anticipado de la opción de adquisición.

3.19.1.5. Por mutuo acuerdo.

3.19.1.6. Por muerte del locatario principal el contrato se continuará con la (s) personas o locatarios solidarios.

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

3.19.2. No Ejercicio de la Opción.

Para los casos en que el locatario decida no ejercer la opción pactada a su favor se seguirá el siguiente procedimiento para efectos de la devolución del canon inicial y de los saldos amortizados al precio de la opción de adquisición del inmueble:

3.19.2.1. El valor del inmueble se calculará de acuerdo con su precio de venta o por el precio pactado en un nuevo contrato de leasing habitacional. Si el precio se pactó en UVR, se tomará el valor de la UVR a la fecha en que se suscriba la promesa de compraventa o el nuevo contrato de leasing habitacional. Para el efecto, el locatario podrá presentar a la entidad personas interesadas en adquirir el bien o en celebrar un nuevo contrato de leasing habitacional. En este último evento la persona interesada debe tener la calidad de afiliada al fondo y cumplir los requisitos en el Reglamento para ser beneficiario de este mecanismo de financiación.

3.19.2.2. Del valor del inmueble calculado de acuerdo con lo señalado en el literal anterior, adicionalmente, se deducirán los siguientes rubros:

3.19.2.2.1. Los costos y gastos en que haya incurrido la entidad por concepto de la enajenación o nueva colocación del inmueble, y

3.19.2.2.2. El valor de ejercicio de la opción de adquisición pactada en el contrato.

3.19.3. Por Incumplimiento:

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, se seguirá el siguiente procedimiento para efectos de la devolución del canon inicial y de los saldos amortizados al precio de la opción de adquisición del inmueble:

3.19.3.1. El valor del inmueble se calculará de conformidad con lo señalado en el numeral 3.19.2.1.

3.19.3.2. Del valor del inmueble calculado conforme lo señalado en el literal anterior, se deducirán los siguientes rubros:

3.19.3.2.1. Los costos y gastos en que haya incurrido la entidad por concepto del incumplimiento del contrato;

3.19.3.2.2. El costo financiero generado y no pagado por el locatario;

3.19.3.2.3. Las garantías de cumplimiento de las obligaciones del locatario, pactadas a favor del FNA;

3.19.3.2.4. El componente de capital de los cánones pactados no amortizado, y

3.19.3.2.5. El valor de ejercicio de la opción de adquisición pactada en el contrato;

3.19.3.2.6. Como una protección especial para los locatarios, el FNA podrá darle aplicación unilateral a esta regla sólo después de los noventa (90) días contados a partir de la cesación del pago corriente de los

cánones pactados. Si el locatario decide anticipar este plazo se dará aplicación al mismo procedimiento.

3.19.4. De Mutuo Acuerdo:

Para el caso en que el FNA y el Locatario decidan dar por terminado el contrato de leasing habitacional por mutuo acuerdo, se seguirá el procedimiento para efectos de la devolución del canon inicial y de los saldos amortizados al precio de la opción de adquisición del inmueble:

3.19.4.1. El valor del inmueble se calculará de conformidad con lo señalado en el numeral 3.19.2.1.

3.19.4.2. Del valor del inmueble calculado conforme lo señalado en el literal anterior, se deducirán los siguientes rubros:

3.19.4.2.1. Los costos y gastos en que haya incurrido la entidad por concepto de la terminación anticipada del contrato;

3.19.4.2.2. El componente de capital de los cánones pactados no amortizado, y

3.19.4.2.3. El valor de ejercicio de la opción de adquisición pactada en el contrato.

Parágrafo. El valor resultante de la liquidación del contrato, si es el caso, será devuelto al locatario por el FNA dentro de los treinta (30) días siguientes al perfeccionamiento del contrato de compraventa del inmueble o del nuevo contrato de leasing habitacional.

3.19.5. Procedencia de la 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.

3.19.6. Restitución del inmueble:

En caso de terminación del contrato por cualquier motivo, 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(s) recibió salvo el desgaste natural por el uso y goce legítimos, dentro de los tres (3) días siguientes contados desde la fecha de terminación del contrato. Si así no lo hiciere, el locatario incurrirá en mora de entregar el bien respectivo.

3.20. DOCUMENTOS Y GARANTIAS

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

Los contratos de leasing habitacional constarán en documento privado y el (los) locatarios deberán suscribir pagaré en blanco otorgado a favor del FNA con su correspondiente carta de instrucciones. En virtud de la celebración del contrato se podrán constituir garantías otorgadas a favor del FNA por el(los) locatarios(s) o por un tercero de la siguiente forma:

Mediante la pignoración de los saldos de las cesantías, intereses y protección que queden consignados en las cuentas individuales en el FNA, una vez perfeccionado el leasing habitacional, y los que se causen a partir de la fecha de perfeccionamiento del mismo.

3.21. INFORMACIÓN A LOS LOCATARIOS

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

3.21.1. Una proyección de los 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.

3.21.2. La discriminación de los montos imputados al precio del bien, el costo financiero y los seguros pagados por el locatario en el año inmediatamente anterior.

Parágrafo. Previo a la firma del contrato el FNA suministrará al locatario 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.

3.22. GASTOS DE ESCRITURACIÓN Y COBRO JUDICIAL

En los trámites de transferencia del inmueble a favor del locatario por ejercicio de la opción de adquisición del inmueble, corresponde al locatario 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 y previa presentación de la demanda, corresponde al locatario cancelar los 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 del locatario en la ejecución del contrato de leasing habitacional.

3.22.1. Exención de derechos registrales y notariales.

En los negocios jurídicos de leasing habitacional cuando se ejerza la opción de adquisición de inmuebles definidos como vivienda de interés prioritarios, de acuerdo con las normas vigentes, independientemente de la naturaleza jurídica de las partes, para ninguna de ellas causarán derechos notariales o registrales. (Ley 1537 de 2012 articulo 33). La calidad del inmueble deberá ser acreditada ante la oficina de registro de instrumentos públicos respectiva. (Ley 1537 de 2012 articulo 34).
Parágrafo. Los gastos de transferencia del inmueble a favor del FNA para el inicio del contrato de leasing correrán por cuenta del locatario.

3.23. 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 la Gerencia Cobranzas y BRDPR de acuerdo con las políticas vigentes establecidas en el manual SARC 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.

3.23.1. 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:

3.23.1.1. 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.

3.23.1.2. 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:

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

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

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

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

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

3.23.1.3. 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 Cobranzas y BRDPR y decididas por la instancia con la atribución respectiva, las cual se menciona a continuación:

1. 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, la Gerencia 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.

3.23.2. 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.

3.23.3. 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.

3.24. 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.

3.25. 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.

3.26. 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.

3.27. 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.

3.28. 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.

3.29 ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES DADOS EN LEASING HABITACIONAL Y BIENES RESTITUIDOS PROVENIENTES DE OPERACIONES DE LEASING HABITACIONAL

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

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.

3.29.1. Visitas de Inspección

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. Así mismo, podrá solicitar en tales visitas, la presentación por parte del locatario de los recibos de servicios públicos debidamente cancelados y al día.

3.29.2. Conservación del Inmueble

El locatario será responsable por la conservación y mantenimiento de la vivienda y estará obligado a asumir cualquier reparación que requiera la misma, sin que exista derecho alguno de repetición de dichas sumas contra el FNA.

Parágrafo. El incumplimiento de esta obligación dará derecho al FNA para dar por terminado el presente contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble.

3.29.3. 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 presente 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.

3.30. OPCIÓN DE ADQUISICIÓN POR PARTE DEL LOCATARIO

Es la facultad irrevocable que el FNA concede al locatario 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 FNA y facultativa para el locatario.

Una vez cumplido en todas sus partes el contrato de leasing habitacional el locatario podrá ejercer la opción de adquisición sobre el inmueble en los siguientes eventos:

3.30.1. Ejercicio de la opción de adquisición a la terminación del contrato por vencimiento del plazo.

3.30.1.1. El locatario deberá radicar comunicación escrita en las oficinas del FNA, con treinta (30) días antelación al vencimiento del presente contrato. Si el FNA no recibe comunicación del locatario expresando su intención de ejercer la opción de adquisición, se entenderá su voluntad de ejercerla.

3.30.1.2. El FNA informará al locatario el valor de la opción, fecha, notaria y hora en que se firmará la escritura pública de transferencia, mediante comunicación enviada a la dirección registrada para el recibo de la correspondencia.

3.30.1.3. El valor de la opción de adquisición será el establecido en el contrato de leasing habitacional.

3.30.2. Ejercicio anticipado de la opción de adquisición

El locatario podrá en cualquier momento ejercer la opción de adquisición de forma anticipada, siempre y cuando se encuentre en paz y salvo por todo concepto u obligación, para lo cual deberá radicar comunicación escrita a el FNA en la dirección establecida para notificaciones con treinta (30) días de anticipación a la fecha que se propone que se suscriba la escritura pública mediante a la cual se trasfiere el dominio sobre el inmueble y en todo caso, debe cumplir con las siguientes condiciones:

3.30.2.1. Que se encuentre a paz y salvo por todo concepto u obligación derivada del leasing habitacional.

3.30.2.2. El valor de la opción de adquisición corresponderá a la sumatoria del valor establecido en el contrato de leasing habitacional por dicho concepto, más los cánones restantes excluido el costo financiero de éstos, suma que será informada, por parte del FNA al locatario a la dirección de notificación registrada en el contrato, indicando la fecha de firma de la escritura pública, la hora y la Notaría donde se suscribirá la correspondiente escritura.

La suscripción de la escritura pública de adquisición del inmueble por parte del locatario debe partir de la entrega de los paz y salvos de administración y de servicios públicos básicos.

Parágrafo. Corresponde al locatario o cesionario cuando sea el caso, asumir de manera directa todos los costos que genere la transferencia del inmueble a favor de del locatario por ejercicio de la opción de adquisición del inmueble, tales como impuestos, escrituración e inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Documentos de Referencia	
Internos	**Externos**
Acuerdo 2459 del 28 de abril de 2022. – Reglamento de Crédito de Vivienda y Leasing Habitacional para Trabajadores del Fondo Nacional del Ahorro.	Ley 432 de 1998. Decreto 1454 de 1998. Ley 1469 del 30 de junio de 2011.

Vo.Bo. Claudia Juliana Navas Bayona
Vicepresidencia de Riesgos
Vo.Bo. Rocio Briceño Hernández
Vicepresidencia de Crédito
Vo.Bo. Angel Leonardo Diaz Roa
Gerencia Crédito Individual
Vo.Bo Angela Maria Muñoz Acuria
Gerencia Asesoría y Conceptos (E)
Vo.Bo. Jonathan Alberto Molina Bonilla
Gerencia Vivienda – Colocación (E)
Vo.Bo. Diego Cano Hernández
Gerencia Desarrollo de Negocios

Elaboró: Nubia Santana Maldonado
Profesional Gerencia Desarrollo de Negocios