



2 2 0 1
ACUERDO No. DE 2017

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

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

En ejercicio de sus facultades legales y estatutarias y en especial las conferidas en el art. 12 de Decreto 1454 de 1998, y

CONSIDERANDO:

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

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

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

Que el Decreto 2555 de 2010, artículo 10.5.10.1.1, establece que el FNA podrá conceder créditos para educación y vivienda a los afiliados por ahorro voluntario contractual, siempre que se cumplan con las condiciones, modalidades y requisitos establecidos en el Reglamento de Crédito que para tal fin expida su Junta Directiva

Que de conformidad con el Parágrafo 1 del artículo 26 de la Ley 1469 de 2011, *“por la cual se adoptan medidas para promover la oferta de suelo urbanizable y se expiden otras disposiciones para promover el acceso a la vivienda”*, el FNA podrá otorgar crédito constructor a los promotores de desarrollo de Macro Proyectos de Interés Social Nacional, de Proyectos Integrales de desarrollo Urbano y de Proyectos de Vivienda; y en el Parágrafo 2 se facultó al Fondo Nacional del Ahorro para realizar operaciones de leasing habitacional destinadas a la adquisición de vivienda.



2 2 0 1
ACUERDO No. DE 2017

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

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

Que de conformidad con lo establecido en los literales a) y f) del artículo 12 del Decreto 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.

Que se hace necesario generar una nueva versión del reglamento de Crédito y Leasing Habitacional, con el fin de que los productos ofrecidos por el FNA sean más competitivos en el mercado.

Que en su sesión 117 del 20 de septiembre de 2017, el Comité de Riesgos del FNA recomendó presentar a consideración de la Junta Directiva la nueva versión del Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional del Fondo Nacional del Ahorro.

En virtud de lo expuesto,

ACUERDA

ARTÍCULO PRIMERO: OBJETO: Adoptar una nueva versión del Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional en el Fondo Nacional del Ahorro, Código ID-RP-CREYLH, Versión 12.

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

1. Los créditos y operaciones de Leasing Habitacional que se otorguen tendrán como objeto contribuir a la solución del problema de vivienda de los afiliados del FNA y su sistema de amortización no contemplará capitalización, ni se impondrán sanciones por prepago total o parcial.
2. Para cumplir los postulados sociales de su creación el FNA en el proceso de estudio de crédito individual y operaciones de Leasing Habitacional, podrá tener en cuenta para efectos de dicho otorgamiento, otros ingresos del solicitante, y los provenientes del cónyuge o compañero permanente del afiliado, hermanos (as), padres e hijos (as).
3. Los créditos y operaciones de Leasing Habitacional que se adjudiquen



2 2 0 1
ACUERDO No. DE 2017

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

contribuirán al desarrollo económico y social del país de acuerdo con las políticas del Gobierno Nacional en materia de vivienda.

4. En virtud del carácter financiero del objeto del FNA y la necesaria protección de sus recursos, los créditos que se adjudiquen, así como las operaciones de Leasing Habitacional, deberán colocarse con criterio de dispersión de riesgos, satisfactorias garantías y adecuadas fuentes de pago.
5. Para garantizar la adecuada colocación de los créditos y del Leasing Habitacional, el FNA deberá otorgar estas operaciones teniendo en cuenta los ingresos debidamente soportados.
6. Los créditos del FNA se adjudicarán con tasas de interés bajo las condiciones financieras que apruebe la Junta Directiva y con la debida consideración de la capacidad económica de los afiliados.
7. En el proceso de Crédito y operaciones de Leasing Habitacional, el FNA realizará la evaluación del riesgo crediticio de conformidad con lo establecido en el Manual de Administración de Riesgos Crediticio SARC y las disposiciones aplicables que sobre el particular establezca la Superintendencia Financiera de Colombia.
8. El FNA aplicará políticas y controles sobre prevención del lavado de activos y a la financiación del terrorismo, de conformidad con lo establecido en la ley, los instructivos de los órganos de control y la reglamentación interna.
9. El FNA se reserva el derecho de otorgar contratos de Leasing Habitacional o desembolsar créditos cuando ello implique exponer a la Entidad a los riesgos asociados con el lavado de activos y la financiación del terrorismo (SARLAFT).
10. El FNA debe informar de todas las condiciones de sus productos a los consumidores financieros siguiendo las políticas del manual SAC, con información cierta, clara, oportuna, que facilite al afiliado la toma de decisiones al momento de manifestar su interés en la adquisición del producto.
11. El riesgo de crédito debe estar diversificado en términos geográficos y de producto inmobiliario
12. Los créditos para vivienda estarán respaldados por garantía hipotecaria sobre el inmueble objeto de financiación, el cual deberá estar ubicado en territorio colombiano.
13. Los créditos para vivienda que se otorguen por la línea de Colombianos Residentes en el Exterior, tendrán como destinatarios a los colombianos residentes en el exterior con estatus migratorio definido o con certificado de residencia expedido por el Consulado colombiano en los países que

2 2 0 1
ACUERDO No. DE 2017

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

autorice la Junta Directiva del FNA.

14. El FNA prestará especial atención a las relaciones comerciales y transacciones con colombianos residentes en países donde no se aplican las recomendaciones del GAFI o no se las aplican suficientemente, de conformidad con lo establecido por el mencionado Grupo de Acción Financiera Internacional. Para ello el FNA diseñará y procederá a implementar controles y seguimientos más estrictos a las operaciones de ahorro y crédito que se realicen con estos afiliados.
15. El Leasing Habitacional se otorgará en las modalidades con destino a la adquisición de vivienda familiar y con destino a la adquisición de vivienda no familiar, y se aplicará para las dos modalidades los mismos parámetros previstos en el reglamento que se adopta, salvo en la exigencia del uso habitacional y goce del inmueble por parte del núcleo familiar del locatario que es un elemento esencial del Leasing Habitacional y/o Arriendo Social destinado a la adquisición de vivienda familiar.
16. A través del Leasing Habitacional “Arriendo Social” se financiará la adquisición de vivienda nueva demandada por los afiliados del FNA dentro del territorio nacional en el rango de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP). A través del Leasing Habitacional se financiará la adquisición de vivienda nueva o usada demandada por los afiliados del FNA dentro del territorio nacional en el rango diferente a la vivienda de interés social.
17. Se otorgarán contratos de Leasing Habitacional a los afiliados al Fondo Nacional del Ahorro vinculados por Cesantías, que cumplan con las condiciones y requisitos establecidos por el FNA y contratos de Arriendo Social a los afiliados al Fondo Nacional del Ahorro vinculados por Cesantías y AVC, que cumplan con las condiciones y requisitos establecidos por la Entidad.
18. Los sistemas de amortización en los contratos de Leasing Habitacional serán los aprobados por la Superintendencia Financiera de Colombia y serán los fijados por la Junta Directiva en las condiciones financieras del producto.
19. El FNA implementará mecanismos idóneos para la recuperación y/o restitución de los recursos comprometidos en la operación de Leasing Habitacional y/o Arriendo Social de acuerdo, con las mejores prácticas del mercado.
20. El FNA, atendiendo a las políticas de riesgos de la Entidad, podrá garantizar el cumplimiento de las obligaciones del locatario con garantía real a través de la pignoración de las cesantías.
21. La Junta Directiva del FNA aprobará, previa recomendación del Comité de



2 2 0 1
ACUERDO No. DE 2017

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

Riesgos, el porcentaje máximo de unidades a financiar por proyecto mediante Leasing Habitacional.

22. Los Créditos para educación que otorgue el FNA estarán dirigidos al fomento de la educación técnica, tecnológica, universitaria, posgrados (esta última en Colombia o en el exterior), de carreras de oficial o suboficial de las Fuerzas Militares de la República de Colombia y de la Policía Nacional y la educación continuada, con el objeto de contribuir a la formación académica o profesional de los (as) afiliados (as) del FNA, de su cónyuge o compañero (a) permanente, hijos(as), nietos(as), hermanos(as) y sobrinos(as) del afiliado.
23. El FNA financiará hasta el 100% del costo del programa de educación superior, de acuerdo al ingreso salarial del afiliado, capacidad de pago y con las tasas de interés que establezca la Junta Directiva.
24. El FNA podrá adelantar la financiación de la construcción de las viviendas objeto de operaciones crédito, Leasing Habitacional y/o Arriendo Social, para lo cual intervendrá únicamente mediante el producto de Crédito Constructor, según las reglas expedidas para tal efecto.
25. El FNA priorizará el otorgamiento de Crédito Constructor hacia aquellas entidades cuyos proyectos inmobiliarios tengan como enfoque el mercado VIS.
26. Las decisiones de otorgamiento de Crédito Constructor se fundamentarán única y exclusivamente en un adecuado análisis y conocimiento del cliente a partir de su información técnica, financiera y comercial.
27. El FNA sólo podrá establecer relaciones de Crédito Constructor con aquellos clientes que cumplen los criterios de tolerancia al riesgo que se definan dentro de las políticas y condiciones del producto, en particular, lo referente a condiciones financieras del deudor, aspectos técnicos y de cierre financiero del proyecto.
28. Los Créditos Constructor se otorgarán a personas jurídicas dedicadas a la promoción, construcción y venta de vivienda nueva.
29. El modelo de financiación de Crédito Constructor permitirá mitigar los riesgos económicos que puedan afectar la adecuada culminación del proyecto inmobiliario.
30. El FNA contribuirá al otorgamiento de vivienda para los diferentes programas de gobierno a través de Crédito Constructor para promotores privado y/o constructores profesionales promovidos por el Gobierno Nacional.

PARÁGRAFO TRANSITORIO: Los numerales 2.8.3.3 y parágrafo del numeral 2.8.3.10 del Reglamento de Crédito y Leasing habitacional, comenzarán a regir

Q.

2 2 0 1
ACUERDO No. DE 2017

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

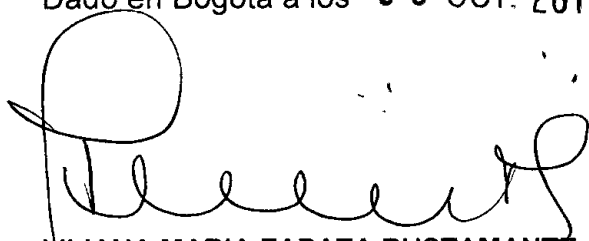
una vez se tengan las condiciones tecnológicas para implementarlos.

ARTÍCULO TERCERO. Vigencia y derogatorias. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias en especial el Acuerdo 2192 de 2017.

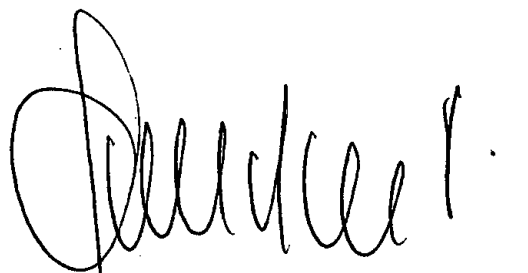
El presente Acuerdo fue aprobado en sesión de Junta Directiva No 8 7 6 del **25 SET. 2017**

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá a los **30 OCT. 2017**



LILIANA MARIA ZAPATA BUSTAMANTE
PRESIDENTE JUNTA DIRECTIVA



JAIME ALBERTO AFANADOR PARRA
SECRETARIO JUNTA DIRECTIVA

FECHA:

2 Proyectó: Juan Camilo Garcia Garcia (GCCP)

Vo.Bo. Leonidas Lara Anaya **LA**
Jefe Oficina Jurídica

Vo.Bo. Martha Patricia García Valderrama **W**
Vicepresidencia de Crédito y Cesantías (E)

A Vo.Bo. Adriana Rojas Gonzalez **RA**
Vicepresidente de Riesgos (E)

Vo.Bo. Milton Bustos Sánchez **MS**
Vicepresidente Financiero (E)

S Vo.Bo. Sergio Barreneche Arango
Jefe Oficina Comercial y Mercadeo

	REGLAMENTO DE CRÉDITO Y LEASING HABITACIONAL	Código: ID-RP-CREYLH
	PROCESO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO	Versión: 12

1. Acuerdo que Aprueba el Reglamento

Acuerdo No **2201-25 SFT** de 2017.

2. Nombre del Producto y/o Servicio

REGLAMENTO DE CRÉDITO Y LEASING HABITACIONAL

3. Área Responsable

Vicepresidencia de Cesantías y Crédito

4. Áreas de Apoyo

Vicepresidencias: Riesgos y Financiera.

Oficinas: Comercial y de Mercadeo, Informática, Jurídica,

Divisiones: Planeación Financiera, Tesorería, Investigación y Desarrollo de Productos, Cesantías, Mercadeo, Crédito, Comercial, Cartera, Contabilidad, Presupuesto

5. Antecedentes del Producto y/o Servicio

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

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

Que la Ley 1114 de 2006, artículo primero parágrafo 2º establece la afiliación al FNA a través del Ahorro Voluntario contractual, en virtud del cual las personas señaladas en la citada norma se comprometen a realizar depósitos de dinero, en las cuantías acordadas y a intervalos regulares, hasta cumplir la meta del ahorro en el plazo convenido, luego de lo cual pueden presentar la solicitud de crédito de vivienda y/o educación.

Que el Decreto 2555 de 2010 establece que el FNA podrá conceder créditos para educación y vivienda a los afiliados por ahorro voluntario contractual, siempre que se cumplan con las condiciones, modalidades y requisitos establecidos en el Reglamento de Crédito que para tal fin expida su Junta Directiva.

Que de conformidad con el Parágrafo 1 del artículo 26 de la Ley 1469 de 2011, el FNA podrá otorgar crédito constructor a los promotores de desarrollo de Macro Proyectos de Interés Social Nacional, de Proyectos Integrales de desarrollo Urbano y de Proyectos de Vivienda.

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

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

Que de conformidad con lo establecido en 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.

Que el FNA considera necesario unificar en un solo reglamento las operaciones de Crédito de Vivienda, Crédito de consumo (educativo), Crédito para Colombianos Residentes en el Exterior, Leasing Habitacional y Crédito Constructor, con el fin de unificar requisitos, hacer más fácil la consulta de los productos por parte de los consumidores financieros y excluir las políticas que corresponden al Sistema de Administración de Riesgo de Crédito que quedaron establecidas en el Manual SARC de la entidad.

6. Objetivo del Producto y/o Servicio

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

Contenido

1	GENERALIDADES	6
1.1	OBJETIVO GENERAL	6
1.1	FINALIDAD	6
1.2	MERCADO OBJETIVO	6
1.3	ENTIDADES DEL MERCADO QUE OFRECEN PRODUCTOS Y/O SERVICIOS SIMILARES	7
1.4	REQUISITOS PARA PRESENTAR SOLICITUD DE CRÉDITO PARA VIVIENDA, EDUCACIÓN Y LEASING HABITACIONAL EN EL FNA	7
1.5	REQUISITOS PARA LA APROBACIÓN DE CRÉDITO PARA VIVIENDA, EDUCACIÓN Y LEASING HABITACIONAL CON EL FNA	8
1.6	DOCUMENTOS EXIGIBLES PARA LA SOLICITUD DE CRÉDITO DE VIVIENDA, EDUCACIÓN Y LEASING HABITACIONAL CON EL FNA	9
1.7	INTERESES	9
1.8	PLAZOS	10
1.9	REPORTE A CENTRALES DE INFORMACIÓN	10
1.10	SEGUROS	10
1.11	PAZ Y SALVOS Y CERTIFICACIONES	11
1.12	CUENTAS AFC	12
1.13	AVALÚO Y ESTUDIO DE TÍTULOS	12
1.14	VISITAS PARA LOS PRODUCTOS QUE APLIQUEN	13
1.15	CAUSALES DE EXIGIBILIDAD ANTICIPADA	13
2	CREDITO DE VIVIENDA PARA AFILIADOS RESIDENTES EN COLOMBIA Y EN EL EXTERIOR	14
2.1	OBJETIVO	14
2.2	FINALIDAD	14
2.3	CONDICIONES GENERALES	16
2.4	CONDICIONES PARTICULARES PARA CRÉDITO DE CONSTRUCCIÓN Y MEJORA	17
2.5	CONDICIONES PARTICULARES PARA CRÉDITO A COLOMBIANOS RESIDENTES EN EL EXTERIOR	18
2.6	PARÁMETROS PARA EL ESTUDIO DE LAS CONDICIONES CREDITICIAS DEL AFILIADO(A) POR CESANTIAS y AVC	19
2.7	PARÁMETROS PARA EL ESTUDIO DE LA CAPACIDAD DE PAGO DEL AFILIADO(A) Y COMPROBACIÓN DE INGRESOS	19
2.8	CONDICIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS	20
2.9	AMORTIZACIÓN DE LOS CRÉDITOS – CUOTAS	22
2.10	CONDICIONES ESPECIALES PARA SEGUROS DEL PRODUCTO DE CREDITO DE VIVIENDA	23
2.11	OTORGAMIENTO DE CRÉDITO	23
2.12	OFERTA DE CRÉDITO	23
2.13	ACEPTACIÓN DE LA OFERTA POR EL AFILIADO	24
2.14	VERIFICACIÓN DE LA ACEPTACIÓN	24
2.15	PARÁMETROS PARA LA APLICACIÓN DE LAS CESANTÍAS	25
2.16	DOCUMENTOS Y GARANTÍAS	25

2.17	CONSTITUCIÓN DE GARANTÍAS	26
2.18	AVALÚOS	26
2.19	HIPOTECAS COMPARTIDAS.....	27
2.20	ALTERNATIVAS A LOS USUARIOS DE LOS CRÉDITOS	27
2.21	GASTOS DE CANCELACIÓN DE HIPOTECA Y COBRO JUDICIAL	29
2.22	PERSECUCIÓN JUDICIAL DE LA GARANTÍA	29
2.23	INDEBIDA INVERSIÓN DEL CRÉDITO DE CONSTRUCCIÓN O MEJORA....	29
3	LEASING HABITACIONAL	30
3.1	OBJETIVO	30
3.2	FINALIDAD	30
3.3	CONDICIONES GENERALES	30
3.4	CONDICIONES ESPECIALES DEL LEASING HABITACIONAL IGUAL O SUPERIOR A VIS PARA CESANTÍAS DESTINADO A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR	32
3.5	CONDICIONES ESPECIALES DEL LEASING HABITACIONAL IGUAL O SUPERIOR A VIS PARA CESANTÍAS DESTINADO A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NO FAMILIAR.....	32
3.6	CONDICIONES ESPECIALES DEL "ARRIENDO SOCIAL" DESTINADO A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR	32
3.7	CONDICIONES ESPECIALES DEL "ARRIENDO SOCIAL" DESTINADO A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NO FAMILIAR	32
3.8	CONDICIONES PARA LA ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE POR PARTE DEL FNA Y LÍMITES DE RESPONSABILIDAD	32
3.9	APROBACIÓN DE LA SOLICITUD DE LEASING HABITACIONAL IGUAL O SUPERIOR A VIS O "ARRIENDO SOCIAL"	33
3.10	OFERTA DE LEASING HABITACIONAL IGUAL O SUPERIOR A VIS O "ARRIENDO SOCIAL"	33
3.11	ACEPTACIÓN DE LA OFERTA POR EL AFILIADO.....	34
3.12	VERIFICACIÓN DE LA ACEPTACIÓN DE LA OFERTA.....	35
3.13	VALOR DEL INMUEBLE	35
3.14	VALOR DEL CONTRATO Y MONTO DEL LEASING HABITACIONAL SUPERIOR A VIS O "ARRIENDO SOCIAL"	35
3.15	VALOR DEL CANON MENSUAL, MODALIDAD DE PAGO, COMPORTAMIENTO Y COMPOSICIÓN DEL CANON MENSUAL	36
3.16	CONDICIONES ESPECIALES DE SEGUROS PARA EL PRODUCTO DE LEASING HABITACIONAL IGUAL O SUPERIOR A VIS O "ARRIENDO SOCIAL"	36
3.17	PAGOS O CANONES EXTRAORDINARIOS.....	37
3.18	IMPUTACIÓN DE PAGOS.....	37
3.19	CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL IGUAL O SUPERIOR A VIS O "ARRIENDO SOCIAL"	38
3.20	OBLIGACIONES, PROHIBICIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES.....	40
3.21	REGIMEN DE SANCIONES	44
3.22	CESIONES	45
3.23	TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL IGUAL O SUPERIOR A VIS O "ARRIENDO SOCIAL"	45
3.24	DOCUMENTOS Y GARANTIAS	49

3.25	AVALÚOS	49
3.26	INFORMACIÓN A LOS LOCATARIOS.....	50
3.27	GASTOS DE ESCRITURACIÓN Y COBRO JUDICIAL	50
3.28	ADMINISTRACIÓN DE LOS INMUEBLES.....	51
3.29	OPCION DE ADQUISICION POR PARTE DEL LOCATARIO	52
4	CREDITO EDUCATIVO AVC Y CESANTIAS	53
4.1	OBJETIVO	53
4.2	FINALIDAD	53
4.3	MODALIDADES DE CRÉDITO:.....	54
4.4	SISTEMA DE AMORTIZACIÓN.....	54
4.5	PARÁMETROS PARA EL ESTUDIO DE LAS CONDICIONES CREDITICIAS.....	55
4.6	DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA LA SOLICITUD DE CRÉDITO.....	55
4.7	CAUSALES PARA NO CONTINUAR CON EL TRAMITE DE LA SOLICITUD DE CREDITO.....	55
4.8	APROBACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE LOS CRÉDITOS PARA EDUCACIÓN.....	56
4.9	DESEMBOLSO	56
4.10	CONDICIONES ECONÓMICAS DEL CRÉDITO.....	57
4.11	CONDICIONES DE SEGUROS PARA EL PRODUCTO DE CREDITO EDUCATIVO	58
4.12	DOCUMENTOS Y GARANTIAS DE LOS CREDITOS	58
4.13	COSTOS	59
5	CRÉDITO CONSTRUCTOR	60
5.1	OBJETIVO	60
5.2	FINALIDAD	60
5.3	CONDICIONES FINANCIERAS.....	61
5.4	REQUISITO DE PREVENTAS	61
5.5	SEGUROS.....	61
5.6	PERFIL DEL CLIENTE PARA EL PRODUCTO.....	61
5.7	PERFIL DE PROYECTOS.....	62
5.8	APROBACIÓN CRÉDITO CONSTRUCTOR PROFESIONAL.....	62
5.9	CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO	63
5.10	DOCUMENTOS y GARANTÍAS.....	64
5.11	VISITAS DE AVANCE DE OBRA.....	64
5.12	DESEMBOLSOS	65
5.13	APROBACIÓN AMPLIACIONES CRÉDITO CONSTRUCTOR.....	65
5.14	SUBROGACIONES	65
5.15	PRE-APROBACIÓN CRÉDITO CONSTRUCTOR.....	65
5.16	PROGRAMAS DE VIVIENDA DEL GOBIERNO NACIONAL	66
5.17	CRÉDITOS INDIVIDUALES.....	66
5.18	REGLAS DEL CRÉDITO CONSTRUCTOR CUANDO SE INCLUYE DENTRO DEL COSTO FINANCIABLE LA ADQUISICIÓN Y HABILITACIÓN DEL SUELO	66
5.19	CRÉDITO CONSTRUCTOR A PROMOTORES PÚBLICOS DE MACROPROYECTOS DE INTERÉS SOCIAL NACIONAL Y PROYECTOS DE VIVIENDA.....	71

1 GENERALIDADES

1.1 OBJETIVO GENERAL

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

1.1 FINALIDAD

Financiamiento a través de crédito para vivienda, educación, constructor y operaciones de leasing habitacional que serán otorgados por el FNA para satisfacer la demanda de sus afiliados por Cesantías y AVC, según corresponda, dentro del territorio nacional.

1.2 MERCADO OBJETIVO

1.2.1 Trabajadores con vínculo laboral que genere pago de Cesantías.

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

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

1.2.2 Afiliados mediante Ahorro Voluntario Contractual

1.2.2.1 Trabajadores subordinados o dependientes.

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

Adicionalmente quienes devenguen salario integral de acuerdo con lo previsto en el Artículo 1 parágrafo 2 de la ley 1114 de 2006 que modifica el artículo 29 de la ley 546 de 1999.

1.2.2.2 Trabajadores independientes

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

1.2.3 Colombianos Residentes en el exterior.

Se entenderá como Colombianos Residentes en el Exterior, a las personas naturales nacionales por nacimiento o por adopción, que ostenten la calidad de ciudadanos colombianos, vinculados al FNA por Ahorro Voluntario Contractual o Cesantías, que hayan cumplido las políticas establecidas por la entidad para presentar solicitud de crédito para vivienda.

1.3 ENTIDADES DEL MERCADO QUE OFRECEN PRODUCTOS Y/O SERVICIOS SIMILARES

Entidades públicas y privadas del sector financiero autorizadas por ley para otorgar créditos de vivienda, Cajas de Compensación, Caja Popular de Vivienda, Caja Promotora de vivienda Militar, Cooperativas y Fondos de empleados.

1.4 REQUISITOS PARA PRESENTAR SOLICITUD DE CRÉDITO PARA VIVIENDA, EDUCACIÓN Y LEASING HABITACIONAL EN EL FNA

Para presentar solicitud de Crédito o de leasing habitacional ante el Fondo Nacional del Ahorro, se deben cumplir los siguientes requisitos generales:

- 1.4.1 Ser afiliado(a) al FNA a través de cesantías o AVC.
- 1.4.2 Contar con el puntaje mínimo, calculado mediante el sistema de calificación personal definido por la Junta Directiva dispuesto en el Manual SARC de la entidad.
- 1.4.3 En caso de contar con cesantías o Ahorro Voluntario Contractual, estos recursos deben estar libres de embargos y/o pignoraciones externas.
- 1.4.4 Presentar la solicitud única de crédito (formato original o fotocopia), anexando la documentación requerida de acuerdo al producto por el cual accede el afiliado.
- 1.4.5 Autorizar en forma expresa y escrita al Fondo Nacional del Ahorro para consultar y reportar el comportamiento crediticio a las centrales de información que la Entidad consulte. Tratándose de crédito educativo o constructor, este requisito también deberán cumplirlo los codeudores y los avalistas.
- 1.4.6 Si tiene crédito de vivienda, operación de leasing o educación vigente y desea realizar una nueva solicitud de crédito deberá reunir los siguientes requisitos:
 - 1.4.6.1 Encontrarse al día en el pago de las cuotas del crédito individual de vivienda, leasing habitacional o educativo.
 - 1.4.6.2 Cumplir con el Score mínimo requerido.

1.4.6.3 Cumplir con las normas vigentes en materia de radicación, aprobación y desembolso para el nuevo crédito o leasing habitacional. Adicionalmente las cesantías, de no estar embargadas, estarán pignoradas por el FNA.

1.4.7 Tratándose de créditos individuales o leasing habitacional con cónyuge o compañero(a) permanente, y/o con familiares hasta segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y único civil no afiliado, en los casos que se requiera soportar ingresos deberán anexar la solicitud de crédito y documentación requerida de acuerdo con el producto por el cual accede el afiliado(a).

1.4.8 Se podrá presentar solicitud conjunta, siendo aquella la gestionada por afiliados, que ostenten la calidad de cónyuges o compañeros permanentes y/o familiares hasta segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y único civil quienes en forma individual deberán cumplir con los requisitos establecidos en el presente reglamento para ser sujetos de un crédito o un contrato. Para el efecto, cada afiliado(a) debe diligenciar completamente el formulario correspondiente.

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

1.5 REQUISITOS PARA LA APROBACIÓN DE CRÉDITO PARA VIVIENDA, EDUCACIÓN Y LEASING HABITACIONAL CON EL FNA.

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

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

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

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

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

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

forma conjunta. En este caso deberán desistir del trámite individual y presentar una solicitud conjunta.

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

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

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

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

1.6 DOCUMENTOS EXIGIBLES PARA LA SOLICITUD DE CRÉDITO DE VIVIENDA, EDUCACIÓN Y LEASING HABITACIONAL CON EL FNA

La documentación e información que se requiere de acuerdo al tipo de modalidad o proceso se señala en el formato GCR-FO-195, anexo del Manual SARC, en donde se refleja la documentación mínima requerida para presentar solicitud de crédito o de leasing habitacional. Ésta documentación formará parte del expediente del solicitante y quedará en el FNA de manera definitiva si la operación de crédito o leasing habitacional llega a su perfeccionamiento.

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

1.7 INTERESES

1.7.1 Intereses remuneratorios

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

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

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

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

1.7.2 Intereses Moratorios

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

1.8 PLAZOS

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

1.9 REPORTE A CENTRALES DE INFORMACIÓN

El FNA reportará a las centrales de información la existencia del crédito u operaciones de leasing habitacional de cada afiliado(a), codeudor o avalista, así como el comportamiento financiero del mismo. Por lo tanto, el afiliado(a) que solicite cualquiera de las líneas de crédito o leasing habitacional al FNA deberá autorizar en el formulario de solicitud o en documento anexo, para que se consulte y reporte a las centrales de información.

1.10 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:

1.10.1 Seguro de vida grupo deudores

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

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

1.10.2 Seguro de incendio grupo deudores

La entidad tomará, por cuenta y a cargo del afiliado(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 avalúo comercial de la construcción de la vivienda, valor que se ajusta periódicamente, de acuerdo con la normatividad vigente.

1.10.3 Seguro de Desempleo para Afiliados por Cesantías

El FNA podrá tomar la cobertura de desempleo para empleados subordinados o dependientes por cuenta y a cargo del afiliado(s) usuario(s) del crédito o leasing habitacional, quedando facultado para modificar o suprimir esta cobertura de acuerdo con la conveniencia que el FNA establezca, tanto para la Entidad como para el afiliado(a) y teniendo en cuenta las condiciones del mercado asegurador.

De igual manera y para efectos del recaudo de los costos generados por el pago de las primas, el afiliado(a) reconocerá dichos valores cuyo pago será obligatorio y se recaudará con la cuota mensual de amortización del crédito o leasing habitacional.

1.10.4 Otros seguros

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

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

1.11 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, tanto al momento del otorgamiento como para el análisis previo a la firma de la escritura o firma del contrato de leasing habitacional, 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.

1.12 CUENTAS AFC

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

El monto del crédito a otorgar o leasing habitacional se podrá calcular tomando como valor de la cuota mensual del crédito o canon de arrendamiento el valor ahorrado mensualmente en la cuenta AFC, de acuerdo con la tasa de interés que corresponda según la normatividad vigente.

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 individual de vivienda o leasing habitacional, le corresponderá al afiliado(a) ajustarse al procedimiento establecido por la institución financiera en la que tiene constituida la cuenta AFC, para efectos de abonar la cuota mensual a la obligación contraída con el FNA.

1.12.1 Beneficio Tributario:

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

1.13 AVALÚO Y ESTUDIO DE TÍTULOS

El FNA podrá asumir los gastos operacionales de los créditos y operaciones de leasing habitacional adjudicados a los afiliados al FNA, de acuerdo con la reglamentación que expida el Presidente de la entidad.

1.14 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.

1.15 CAUSALES DE EXIGIBILIDAD ANTICIPADA

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

1.15.2 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.

1.15.3 Incurso el (la) deudor (a) en 90 días de mora, 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.

1.15.4 Las demás que se establezcan contractualmente

1.15.5 Causales de exigibilidad anticipada especiales para crédito educativo

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

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

1.15.6 Causales de exigibilidad anticipada para leasing habitacional

1.15.6.1 Vencimiento del plazo del contrato.

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

1.15.6.3 Incumplimiento de cualquiera de las demás obligaciones del locatario.

1.15.6.4 Ejercicio anticipado de la opción de adquisición.

1.15.6.5 Mutuo acuerdo.

1.15.6.6 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.

1.15.6.7 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 DE VIVIENDA PARA AFILIADOS RESIDENTES EN COLOMBIA Y EN EL EXTERIOR

2.1 OBJETIVO

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

2.2 FINALIDAD

El crédito de vivienda para afiliados residentes en Colombia y en el Exterior puede otorgarse dentro del territorio nacional, para los siguientes fines:

2.2.1 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.

2.2.2 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 solicitante y/o su cónyuge o compañero(a)

permanente y/o familiares hasta segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y único civil no afiliados, tenga la calidad de locatario(a) en dicho contrato.

2.2.3 Construcción Individual de Vivienda

Destinado a la financiación del valor de un contrato civil de obra o presupuesto de obra, sobre un inmueble que cuente con las respectivas licencias de construcción, de propiedad del afiliado (a) usuario (a) del crédito y/o de su cónyuge o compañero(a) permanente y/o familiares hasta segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y único civil no afiliados. En general, el término construcción para efecto del presente Reglamento se aplicará a toda obra que implique ampliación de área.

2.2.4 Mejora

Es el crédito destinado a la financiación de inversiones en una unidad habitacional de propiedad del afiliado(a) usuario(a) del crédito para vivienda y/o del cónyuge o compañero(a) permanente y/o familiares hasta segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y único civil no afiliados, sobre el cual se constituya gravamen hipotecario a favor del FNA. 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:

Remodelación o reparaciones locativas 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.

La ejecución de obras para ampliar, modificar o reforzar estructuralmente una vivienda de conformidad con lo previsto en los numerales 2, 4 y 6 del Decreto 564 de 2006 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

2.2.5 Compra de cartera

A través de la cesión de hipoteca, constituido sobre la vivienda de propiedad del afiliado(a) y/o su cónyuge o compañero(a) permanente y/o con familiares hasta segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y único civil no afiliados o por lo menos que uno de los titulares de la obligación que se va liberar sea el titular del crédito aprobado por el FNA, 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 podrá aceptar compra de cartera con una cooperativa o fondo de empleados, siempre y cuando dicha entidad expida una certificación en la cual especifique que es cartera hipotecaria y se compromete a hacer entrega de la garantía al FNA una vez se haya cancelado el valor certificado como deuda.

2.3 CONDICIONES GENERALES

En crédito individual, se entenderá por vivienda de propiedad del afiliado(a): aquella en la que el afiliado(a), su cónyuge o compañero(a) permanente y/o familiares hasta segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y único civil no afiliado, sea(n) o se haga(n) propietarios del ciento por ciento (100 %) de la misma.

2.3.1 Retiro de cesantías: Una vez generada la oferta el afiliado(a) podrá solicitar el retiro de cesantías acorde con el reglamento de Cesantías vigente.

2.3.2 Retiro del monto ahorrado en la cuenta de AVC: Una vez generada la oferta de crédito, el afiliado podrá solicitar el retiro hasta por el saldo disponible que tenga en la cuenta de AVC o mantener las sumas ahorradas. Desembolsado el crédito, los saldos disponibles podrán mantenerlos en la cuenta o abonarlos a capital o a cuotas del crédito individual de vivienda.

Parágrafo Primero. En el evento de presentar y ser aprobada solicitud de crédito, el afiliado(a) podrá solicitar el retiro de cesantías o AVC para lo cual deberá ajustarse al procedimiento establecido para dicha operación.

Se entenderá como crédito conjunto aquel que solicitan afiliados en cualquier modalidad de crédito, que ostenten la calidad de cónyuges o compañeros permanentes o familiares acorde al presente reglamento 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 o mejora, los afiliados, o al menos uno de ellos, será (n) propietario (s) del ciento por ciento (100%) de la vivienda.

Parágrafo Segundo. El FNA aceptará créditos conjuntos de afiliados vinculados a través de AVC y cuyo cónyuge o compañero(a) permanente y/o familiares hasta segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y único civil afiliado, se haya afiliado por cesantías o viceversa. En todos los casos, las condiciones financieras del crédito conjunto corresponderán a aquellas determinadas en el estudio del crédito para el afiliado por AVC. En este evento, la tasa de interés será la ponderación de las tasas calculadas a cada uno de los afiliados(as).

En el proceso de estudio de crédito individual se podrá tener en cuenta para efectos de asignar el monto del crédito, el ingreso proveniente del cónyuge o compañero(a) permanente y/o familiares hasta segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y único civil del afiliado, el cual deberá cumplir con los parámetros señalados en el presente Reglamento. El monto del crédito se determinará con base en la capacidad de

pago del afiliado (a) y de su cónyuge o compañero (a) permanente y/o familiar acorde al presente reglamento en los casos que aplique.

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

En los casos en que hayan transcurrido ciento ochenta (180) días calendario siguientes a la fecha de oferta del crédito, previo a la firma de escritura pública se realizará acorde con el procedimiento establecido, una única verificación con el objeto de validar que subsistan las condiciones que permitan el pago del crédito a desembolsar.

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

2.4 CONDICIONES PARTICULARES PARA CRÉDITO DE CONSTRUCCIÓN Y MEJORA

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

2.4.1 Cobertura de la garantía

El valor acumulado que se alcanzará con cada desembolso no superará el 70% de la sumatoria del avalúo del predio sobre el que se adelanta la obra más el valor correspondiente al avance de obra alcanzado antes de dicho desembolso.

2.4.2 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.

2.4.3 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 la totalidad de la obligación cuando se utilice el crédito para fines distintos de aquellos para los cuales fue concedido.

2.5 CONDICIONES PARTICULARES PARA CRÉDITO A COLOMBIANOS RESIDENTES EN EL EXTERIOR.

- 2.5.1 El formulario de solicitud de crédito para colombianos residentes en el exterior deberá ser diligenciado en idioma español.
- 2.5.2 El afiliado residente en el exterior, como también los consumidores financieros que pertenezcan a entidades colombianas y ejerzan sus funciones fuera del país, podrá enviar en forma digital, directamente al FNA o a través de un tercero que éste designe, los documentos necesarios para presentar solicitud de crédito.
- 2.5.3 El FNA o un tercero designado, verificará que los formatos, certificaciones y en general la totalidad de documentos presentados por el afiliado para el otorgamiento del crédito y para el análisis previo a la firma de la escritura, corresponden a los que se estén utilizando en el país de residencia del colombiano, a la fecha de presentación de los mismos.
- 2.5.4 Parámetros Particulares para colombianos residentes en el Exterior en proceso de definir su situación Migratoria:**
 - 2.5.4.1 Presentar el certificado de residencia expedido por el consulado de Colombia en los países aprobados por Junta Directiva para el programa "colombianos en el Exterior".
 - 2.5.4.2 Presentar un Codeudor de nacionalidad colombiana y residente en Colombia, que cumpla con capacidad de pago para cubrir el valor de las cuotas mensuales incluidos los seguros del crédito asignado, conforme a lo establecido en el presente Reglamento y las demás disposiciones aplicables. En caso de presentar crédito conjunto con uno de los solicitantes que aún no haya definido su situación migratoria, deberán presentar Codeudor en las mismas condiciones descritas en el presente reglamento.
 - 2.5.4.3 Presentar las condiciones crediticias de conformidad con lo dispuesto en el presente Reglamento y las demás disposiciones aplicables.
 - 2.5.4.4 No tener crédito(s) vigentes con el FNA.
 - 2.5.4.5 Solo podrá ser beneficiario de un (1) crédito hipotecario.

- 2.5.4.6** El monto máximo de crédito para colombianos en el exterior que aún no ha definido su situación migratoria, será hasta por un monto de 231 SMLMV.

2.5.5 Constitución de Apoderado en Colombia para residentes en el exterior:

El afiliado residente en el exterior podrá constituir un apoderado en Colombia para que lo represente durante el procedimiento integral de otorgamiento de crédito.

El afiliado residente en el exterior deberá constituir un apoderado en Colombia mediante el otorgamiento de un poder por medio del cual represente los derechos del colombiano en el exterior ante cualquier actuación que se adelante en relación con el crédito individual de vivienda y/o con las garantías reales o personales constituidas y para notificarse de cualquier tipo de actuación extrajudicial o judicial, y de las providencias y/o decisiones de carácter judicial o administrativo adelantadas por el FNA o por quien represente sus derechos, o por cualquier autoridad o terceros.

2.6 PARÁMETROS PARA EL ESTUDIO DE LAS CONDICIONES CREDITICIAS DEL AFILIADO(A) POR CESANTIAS y AVC

- 2.6.1 El análisis de la solicitud de crédito se hará conforme a las políticas y el modelo de otorgamiento de crédito adoptado por la entidad previsto en el Manual SARC.
- 2.6.2 EL FNA no continuará con el trámite de la solicitud de crédito para vivienda en aquellos eventos en los que la información reportada por las centrales de información registre datos bloqueados. No obstante, una vez subsanada esta situación se dará viabilidad al estudio de la solicitud, siempre y cuando ésta y sus anexos mantengan vigencia.
- 2.6.3 Deberá cumplir con los criterios de puntaje de buró de crédito establecidos en el Manual SARC para el tipo de afiliación.
- 2.6.4 Tratándose del cónyuge o compañero(a) permanente no afiliado y/o familiares hasta segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y único civil no afiliados al FNA, se observarán los mismos parámetros establecidos para el estudio de las condiciones crediticias del afiliado(a). Se permitirá tener en cuenta los ingresos del cónyuge no afiliado con nacionalidad extranjera y residente en el mismo país del afiliado.

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

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

Parágrafo Primero: Tratándose del cónyuge o compañero(a) permanente y/o familiares hasta segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y único civil no afiliados al FNA, se observarán los mismos parámetros establecidos para el estudio de la capacidad de pago del afiliado(a) en los casos que aplique.

Parágrafo segundo: Para el estudio de la capacidad de pago del afiliado(a) que está en proceso de definir su situación migratoria, se tendrá solamente en cuenta los ingresos del codeudor, que cumpla con capacidad de pago para cubrir el valor de las cuotas mensuales incluidos los seguros del crédito asignado

2.7.1 Ingresos

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

2.7.1.1 Para afiliado(s) activo(s) aportante(s) y no aportante(s), con relación laboral vigente, la asignación básica mensual debe ser la certificada por el jefe de personal o quien haga sus veces en la entidad donde labora.

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

Parágrafo: El FNA solicitará los documentos que estime pertinentes con el fin de corroborar los ingresos de acuerdo con la ocupación declarada por el afiliado al momento de presentar la solicitud de crédito para 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 afiliado por Cesantías y AVC. Para efectos de determinar el ingreso del afiliado, se podrá tomar el menor de los valores evaluados.

2.7.2 Egresos

Para determinar los egresos del afiliado(a), se tendrán en cuenta los siguientes parámetros:

2.7.2.1 Necesidades básicas de acuerdo a la clasificación de consumo individual por finalidades establecida por el DANE.

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

2.8 CONDICIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS

2.8.1 Condiciones financieras

Las condiciones financieras de los créditos para vivienda serán las previstas en el Acuerdo y/o Resolución de Condiciones Financieras, que especifica las tasas, los plazos

y demás condiciones financieras, información que estará disponible para consulta tanto para los afiliados como para los funcionarios de la entidad.

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

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

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

2.8.3 Monto del crédito

Para establecer el monto del crédito para vivienda de residentes en Colombia y en el exterior se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

2.8.3.1 Para efectos de determinar el monto de crédito a ofertar se aceptarán ingresos que presente el afiliado(a), debidamente soportados, de acuerdo a las políticas establecidas en el Manual SARC de la Entidad.

2.8.3.2 Para establecer el monto a prestar por AVC se tomarán los ingresos del afiliado, teniendo en cuenta la capacidad de pago. En todo caso el valor de los ingresos debe estar debidamente soportados.

2.8.3.3 Cuando se considere en la determinación del cupo del crédito los ingresos del cónyuge o compañero permanente y/o familiares hasta segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y único civil no afiliado, el monto del crédito a aprobar corresponderá a la sumatoria de los montos de crédito al que tendría opción cada uno de los solicitantes. La tasa será la que corresponda a la asignación resultante de la sumatoria del ingreso del afiliado y la de su cónyuge o compañero permanente y/o familiar.

2.8.3.4 El valor del ingreso que el afiliado(a) pueda comprometer en el pago del crédito 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 afiliado(a).

2.8.3.5 El valor de los ingresos se determinará con base en la documentación aportada por el afiliado según lo establecido en el presente reglamento previa conversión a pesos colombianos, utilizando para tal efecto la TRM del día en que se realiza el análisis y estudio de la solicitud de crédito, en los casos que aplique.

2.8.3.6 Con base en la asignación básica mensual y otros ingresos permanentes admitidos por la Entidad, teniendo en cuenta la capacidad de pago del solicitante. En el caso de las solicitudes de colombianos en el exterior que aún no han definido su estatus migratorio, la capacidad de pago es únicamente del codeudor.

2.8.3.7 El valor de la garantía de los créditos que otorgue el FNA se calculará sobre el menor valor entre la promesa de compraventa y el avalúo comercial, del cual, el monto máximo a financiar corresponderá al 80% en todos de los casos.

2.8.3.8 En caso que el FNA acepte compartir la garantía hipotecaria de primer grado con otro acreedor hipotecario, la suma de las dos obligaciones no podrá exceder el setenta por ciento (70%) del valor comercial de la vivienda determinado en el avalúo comercial del inmueble.

2.8.3.9 Cuando la solicitud de crédito para vivienda fuere conjunta, se tendrá en cuenta la asignación básica y la capacidad de pago de cada uno de los solicitantes, y con ella se establecerá el monto individual a que tendrían derecho y la sumatoria de éstos será el monto total del crédito conjunto, sin que exceda el monto máximo permitido.

2.8.3.10 El monto máximo para crédito hipotecario individual y conjunto por cesantías, tanto en pesos como en UVR, será el equivalente a mil quinientos (1500) salarios mínimos mensuales legales vigentes. Para AVC será de quinientos (500) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Parágrafo: Para dependientes, pensionados e independientes bancarizados que declaren renta o que hayan suscrito contrato de prestación de servicios profesionales o de apoyo a la gestión el monto máximo será hasta mil quinientos (1500) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

2.8.3.11 El valor máximo de financiación en la finalidad de mejora no podrá exceder el 50% del valor comercial de la vivienda determinado en el avalúo comercial del inmueble.

Parágrafo: El FNA otorgará créditos para vivienda 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.

2.9 AMORTIZACIÓN DE LOS CRÉDITOS – CUOTAS

El crédito será pagado por los afiliados mediante cuotas mensuales sucesivas 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 será exigible a los treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha

de desembolso del crédito. El valor de la primera cuota del crédito, no podrá exceder el 30% de los ingresos mensuales del afiliado considerados para el otorgamiento del crédito.

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

Los créditos podrán pre pagarse 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.

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

2.10 CONDICIONES ESPECIALES PARA SEGUROS DEL PRODUCTO DE CREDITO DE VIVIENDA.

Tratándose de créditos para Vivienda de interés Social VIP y VIS con los cuales se haya adquirido vivienda nueva o usada o se utilicen en mejoras o construcción, se podrá contar con la cobertura del FNG siempre y cuando cumpla con las condiciones establecidas en el Manual SARC de la entidad.

2.11 OTORGAMIENTO DE CRÉDITO

Realizado el estudio de las solicitudes de crédito para vivienda 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 las instancias de decisión, en el cual se indicará el proceso surtido y la relación de los afiliados que pueden ser beneficiarios de créditos.

Una vez decidido el crédito, el FNA realizara la oferta del crédito al afiliado y los pasos a seguir. En caso de rechazo de la solicitud, el área Comercial le comunicará al afiliado dicha situación.

2.12 OFERTA DE CRÉDITO.

En caso de aprobación, y una vez adjudicada la solicitud de Crédito, se formula oferta de crédito al afiliado.

La oferta debe contener lo siguiente:

2.12.1 Las condiciones del contrato.

2.12.2 El plazo para interrupción de la oferta que no podrá ser mayor de doce (12) meses contados a partir a la fecha de la aprobación de la misma. Se entenderá interrumpido el plazo para legalizar el crédito, en el momento en que el FNA reciba el Certificado de Tradición y Libertad y/o promesa de compra del inmueble objeto de negociación.

Parágrafo Primero. Cuando se trate de créditos para compra de vivienda nueva con constructoras, persona natural o jurídica, o fideicomisos, el plazo podrá ser de veinte (20) meses, a petición del afiliado, que se entiende surtida con la firma de la escritura pública.

Parágrafo Segundo. En aquellos eventos en que los afiliados con crédito adjudicado por el FNA cuenten con subsidio para la adquisición, construcción o mejora de vivienda, la vigencia de la oferta de crédito podrá ser la misma establecida para el subsidio.

2.13 ACEPTACIÓN DE LA OFERTA POR EL AFILIADO

La oferta de crédito se entenderá aceptada con la firma de la escritura pública dentro del término establecido en el presente Reglamento.

Parágrafo Primero. Durante el tiempo para aceptar la oferta el afiliado podrá solicitar por escrito: cambio de sistema de amortización UVR a PESÓS o viceversa acorde a los ofrecidos por la Entidad respetando las instancias de aprobación y la capacidad de pago del afiliado y cambio de finalidad de crédito. Lo cual podrá ser solicitado por una sola vez y se realizará de conformidad con el procedimiento que establezca la Entidad.

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

Parágrafo Segundo. Expirado el término de vigencia de la oferta, el afiliado podrá presentar una nueva solicitud de crédito.

En caso que se haya realizado el retiro del monto de las cesantías o monto ahorrado en el AVC, con el fin de invertirlo en la negociación que adelanta el afiliado y no alcance a legalizar y perfeccionar el trámite del crédito 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.

2.14 VERIFICACIÓN DE LA ACEPTACIÓN

Recibida la aceptación de la oferta de crédito 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.

2.15 PARÁMETROS PARA LA APLICACIÓN DE LAS CESANTÍAS

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

En caso de mora, el FNA queda facultado para aplicar las cesantías hasta cubrir la mora.

Si el crédito se encuentra al día, el afiliado(a) podrá destinar las cesantías para:

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

2.15.2 Aplicación al crédito para vivienda para disminuir el saldo de capital.

2.15.3 Abono de cesantías a cuotas anticipadas.

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

2.15.4 Cesantías causadas con posterioridad al desembolso

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

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 ésta o en otra entidad.

2.16 DOCUMENTOS Y GARANTÍAS

Los créditos para vivienda 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 o mejora, otorgada a favor del FNA por el propietario del inmueble, bien sea el afiliado(a) usuario del crédito y/o su cónyuge o compañero(a) permanente y/o con familiares hasta segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad, único civil no afiliados, según sea el caso, de conformidad con lo establecido en éste Reglamento. Esta hipoteca cubrirá el monto total de la deuda durante toda la vigencia del crédito.

Todos los créditos otorgados por el FNA deberán constar en pagaré en blanco con su correspondiente carta de instrucciones otorgado por el afiliado y/o su cónyuge o compañero permanente y/o con familiares hasta segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y único civil no afiliados.

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 mismo. 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.

2.17 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: Para las solicitudes de colombianos en el exterior en proceso de definir su situación migratoria, el codeudor deberá firmar los documentos requeridos que garanticen la correcta constitución de las garantías.

2.18 AVALÚOS

Los bienes inmuebles objeto de negociación con los créditos 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, 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 dados en garantía, para establecer que continúan cubriendo los saldos de las obligaciones. En caso contrario, el afiliado deberá otorgar una garantía hipotecaria en primer grado satisfactoria para el FNA.

Parágrafo. Tratándose de los casos de afiliados que teniendo obligación hipotecaria vigente con el FNA soliciten crédito para mejora sobre el inmueble hipotecado, se podrá establecer como valor comercial del inmueble el registrado en la Entidad, sin que exista la obligación de realizar un nuevo avalúo.

2.19 HIPOTECAS COMPARTIDAS

El FNA podrá aceptar compartir la garantía hipotecaria de primer grado con otro acreedor hipotecario, siempre que éste sea una entidad autorizada para financiar vivienda y este de acuerdo que debe ser el FNA el primero en ser pagado por dicha obligación hipotecaria, en todo caso la suma de las dos obligaciones no podrá exceder el setenta por ciento (70%) del valor comercial de la vivienda determinado en el avalúo comercial del inmueble,

2.20 ALTERNATIVAS A LOS USUARIOS DE LOS CRÉDITOS

2.20.1 Sustitución del bien dado en garantía

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

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

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

Se debe reunir las siguientes condiciones:

- 2.20.1.1** 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.

2.20.1.2 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 División de Cartera a la aprobación de la sustitución, dividido en el cero punto siete (0,7). El avalúo del inmueble deberá realizarse en la forma establecida en este Reglamento.

2.20.1.3 El bien inmueble con el que se pretende sustituir la garantía hipotecaria, deberá ser de propiedad del afiliado(a) y/o su cónyuge o compañero(a) permanente.

Parágrafo. Corresponderá a la División de Crédito, previa verificación de los requisitos aquí establecidos, autorizar toda sustitución de bien dado en garantía y 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.

2.20.2 Sustitución de deudor

El FNA podrá autorizar la sustitución del deudor hipotecario en los casos de cambio de la titularidad del derecho de dominio de un bien inmueble adquirido con crédito del FNA, siempre y cuando quien sustituya, cumpla con los requisitos previstos en el presente Acuerdo. Cuando el crédito haya sido conjunto, entiéndase entre cónyuges o compañeros permanentes y/o familiares hasta segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y único civil y se pretenda sustituir en uno solo de los deudores iniciales, no se tendrá en cuenta el requisito de no tener crédito vigente. En ningún caso se autorizará la sustitución a un tercero no afiliado(a).

Se deben reunir los siguientes requisitos:

2.20.2.1 La obligación de crédito individual de vivienda deberá encontrarse al día.

2.20.2.2 El nuevo deudor deberá cumplir con los requisitos establecidos para presentar solicitud de crédito para vivienda, conforme al numeral presente Reglamento.

2.20.2.3 Las condiciones financieras aplicables al deudor de la nueva obligación las indicará la División de Cartera de acuerdo con las normas vigentes al momento de hacerse la sustitución.

2.20.2.4 En ningún caso se pueden desmejorar las garantías hipotecarias y se deberá otorgar un nuevo pagaré por el(los) nuevo(s) deudor(es).

2.20.2.5 De igual forma se podrán pignorar las cesantías de los afiliados. La pignoración estará vigente durante la existencia de la obligación a favor

del FNA. Este gravamen abarca las cesantías que se causen en favor del deudor, sea que estén depositadas en esta u otra entidad.

2.20.2.6 La sustitución de deudor se hará constar en la misma escritura pública en la que se celebre la compraventa del inmueble objeto de la negociación y la constitución de la garantía hipotecaria en primer grado a favor del FNA.

Parágrafo Primero. Correrán por cuenta de los solicitantes, en la proporción que ellos convengan, los gastos ocasionados por la legalización de la sustitución y de constitución de la hipoteca.

Durante el trámite de sustitución deberá permanecer el crédito al día, desde el momento de radicación de solicitud de sustitución hasta la creación del nuevo deudor.

Parágrafo Segundo. Corresponderá a la División de Crédito, previa verificación de los requisitos aquí establecidos, autorizar el trámite y legalización de las solicitudes de sustitución de deudor que se presenten. Corresponde a la División de Cartera certificar la extinción de la obligación a cargo del deudor inicial y ordenar la elaboración de la correspondiente minuta de cancelación de la hipoteca constituida por el mencionado deudor.

Parágrafo Tercero. En el evento que el crédito vigente haya sido otorgado considerando para efectos de asignar el monto del crédito el ingreso proveniente del cónyuge o compañero(a) permanente del afiliado(a) la sustitución de deudor se autorizará siempre y cuando la obligación quede a cargo de la persona que ostentó la calidad de afiliado al momento de la adjudicación de la aprobación del crédito.

2.21 GASTOS DE CANCELACIÓN DE HIPOTECA Y COBRO JUDICIAL

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

2.22 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.

2.23 INDEBIDA INVERSIÓN DEL CRÉDITO DE CONSTRUCCIÓN O MEJORA

Cuando el FNA compruebe que un crédito para construcción o mejora 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 LEASING HABITACIONAL

3.1 OBJETIVO

En desarrollo de la función otorgada por la ley, el FNA deberá contribuir a la solución del problema de vivienda de sus afiliados, con el fin de mejorar su calidad de vida, convirtiéndose en una alternativa de capitalización social, para lo cual podrá otorgar contratos de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda nueva o usada demandada por los afiliados del FNA dentro del territorio nacional en el rango igual o superior a la vivienda de interés social u otorgar contratos de leasing habitacional denominado en adelante "arriendo social" destinado a la adquisición de vivienda nueva demandada por los afiliados del FNA dentro del territorio nacional en el rango de VIS y VIP.

Los productos de Leasing Habitacional que ofrece el FNA se encuentran determinados en el acuerdo de condiciones de financieras acorde a los ingresos establecidos.

3.2 FINALIDAD

Es un mecanismo de financiación que será otorgado por el FNA para satisfacer la demanda de vivienda de sus afiliados así:

3.2.1 Leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda igual o superior a VIS

El leasing habitacional igual o superior a VIS es un mecanismo de financiación que será otorgado por el FNA para satisfacer la demanda de vivienda de sus afiliados por cesantías dentro del territorio nacional, el cual se destinará, según sea la modalidad, para adquisición de vivienda familiar o vivienda no familiar.

3.2.2 Leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda VIS Y VIP "Arriendo Social"

El "arriendo social" es un mecanismo de financiación que será otorgado por el FNA para satisfacer la demanda de vivienda de sus afiliados por Cesantías y AVC dentro del territorio nacional y que podrá ser destinado, según sea la modalidad, para la adquisición de vivienda familiar o vivienda no familiar.

3.3 CONDICIONES GENERALES

3.3.1 A través de leasing habitacional igual o superior a VIS se financiará la adquisición de vivienda nueva o usada demandada por los afiliados al FNA por cesantías

dentro del territorio nacional en el rango diferente a la vivienda de interés prioritario.

- 3.3.2 Para el “arriendo social” se financiará la adquisición de vivienda nueva demandada por los afiliados del FNA por cesantías o AVC dentro del territorio nacional en el rango de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario.
- 3.3.3 Las operaciones de leasing habitacional igual o superior a VIS o “arriendo social” se otorgarán en las modalidades de vivienda familiar y vivienda no familiar, de acuerdo con la elección del solicitante y la aplicación, si hubiere, del subsidio familiar de vivienda en el caso de “arriendo social”.
- 3.3.4 Podrán acceder al mecanismo de financiación de vivienda los afiliados al FNA vinculados por cesantías para leasing habitacional igual o superior a VIS o Cesantías y AVC para “arriendo social” que cumplan con las condiciones y requisitos establecidos en el presente reglamento.
- 3.3.5 Podrán suscribir contrato conjunto de leasing habitacional igual o superior a VIS o “arriendo social” afiliados al FNA que ostenten la calidad de cónyuges o compañeros permanentes y/o familiares hasta segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y único civil no afiliados al FNA quienes en forma individual deberán cumplir con los requisitos establecidos en el presente reglamento para ser sujetos de un contrato de leasing habitacional.
- 3.3.6 El Fondo Nacional del Ahorro otorgará al locatario la tenencia del inmueble para destinarlo exclusivamente para vivienda.
- 3.3.7 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.
- 3.3.8 El locatario pagará a cambio del uso y goce del inmueble un canon periódico mensual durante el plazo determinado en el contrato.
- 3.3.9 Los inmuebles entregados en leasing habitacional o “arriendo social” 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.
- 3.3.10 Los contratos de leasing habitacional o “arriendo social”, 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.

3.3.11 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.

3.3.12 La Junta Directiva del FNA aprobará, previa recomendación del Comité de Riesgos, el porcentaje máximo de unidades a financiar por proyecto mediante "arriendo social".

3.4 CONDICIONES ESPECIALES DEL LEASING HABITACIONAL IGUAL O SUPERIOR A VIS PARA CESANTÍAS DESTINADO A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR

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

3.5 CONDICIONES ESPECIALES DEL LEASING HABITACIONAL IGUAL O SUPERIOR A VIS PARA CESANTÍAS 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 igual o superior a VIS 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.

3.6 CONDICIONES ESPECIALES DEL "ARRIENDO SOCIAL" DESTINADO A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR

Cuando el locatario cuente con recursos provenientes del subsidio familiar de vivienda para canon inicial el contrato será de "arriendo social" destinado a la adquisición de vivienda familiar.

3.7 CONDICIONES ESPECIALES DEL "ARRIENDO SOCIAL" DESTINADO A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NO FAMILIAR

Cuando el locatario no cuente con subsidio familiar de vivienda para canon inicial el contrato será de "arriendo social" destinado a la adquisición de vivienda no familiar, salvo que el locatario decida la modalidad de familiar.

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

La elección del inmueble por parte del afiliado y su adquisición por parte del FNA, previa suscripción del contrato de “arriendo social” o leasing habitacional igual o superior a VIS, tendrá las siguientes características y límites de responsabilidad:

- 3.8.1 Los afiliados escogerán en forma autónoma y sin intervención del FNA el inmueble objeto de la operación de Leasing habitacional igual o superior a VIS o “arriendo social”.
- 3.8.2 Los afiliados deben conocer al vendedor del inmueble y establecer con los mismos una relación contractual sin la intervención inicial del FNA.
- 3.8.3 El afiliado 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 del mismo, el afiliado autoriza al FNA bajo su responsabilidad para contratar, pagar y realizar los actos y contratos necesarios para su adquisición.
- 3.8.4 El FNA está exonerado de cualquier responsabilidad o reclamación relacionada con la calidad del inmueble o el estado del mismo.
- 3.8.5 El avalúo del inmueble debe cumplir con las condiciones establecidas en el presente reglamento.

3.9 APROBACIÓN DE LA SOLICITUD DE LEASING HABITACIONAL IGUAL O SUPERIOR A VIS O “ARRIENDO SOCIAL”

El FNA aprobará la adjudicación de Leasing habitacional igual o superior a VIS o “arriendo social” a los afiliados, de acuerdo con las políticas establecidas en el presente Reglamento y lo establecido en la reglamentación del Comité de Crédito.

El Presidente del FNA deberá presentar un informe mensual a la Junta Directiva sobre el ejercicio del otorgamiento de contratos de Leasing habitacional igual o superior a VIS o “arriendo social” otorgados a los afiliados vinculados por cesantías, bajo el sistema de amortización autorizado.

Parágrafo: En los casos especiales de solicitud por parte de una Persona Públicamente Expuesta – PEP, se seguirá con lo estipulado en el procedimiento de vinculación GR-PR-050, donde el oficial de cumplimiento deberá pronunciarse en aquellos casos que el valor de la solicitud sea igual o mayor a los 466 SMMLV.

3.10 OFERTA DE LEASING HABITACIONAL IGUAL O SUPERIOR A VIS O “ARRIENDO SOCIAL”

Una vez adjudicada la solicitud de leasing habitacional igual o superior a VIS o "arriendo social", se formula la oferta al afiliado. La oferta de leasing habitacional igual o superior a VIS o "arriendo social" debe contener lo siguiente:

3.10.1 El plazo para aceptación de la oferta que no podrá ser mayor de doce (12) meses contados a partir a la fecha de la aprobación de la misma. Si el contrato de leasing habitacional se encuentra firmado por las partes, se entenderá surtida la aceptación de la oferta e interrumpido el plazo para legalizar el leasing habitacional igual o superior a VIS o "arriendo social".

3.10.2 Finalidad, monto, plazo y sistema de amortización.

3.10.3 Requisitos y documentos correspondientes para perfeccionar el contrato.

3.11 ACEPTACIÓN DE LA OFERTA POR EL AFILIADO

El afiliado deberá aceptar expresamente y por escrito la oferta del leasing habitacional igual o superior a VIS o "arriendo social" para lo cual deberá reunir los siguientes requisitos:

3.11.1 Aceptarla dentro del tiempo señalado en la oferta.

3.11.2 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 Primero. Durante el tiempo para aceptar la oferta el afiliado podrá solicitar por escrito: cambio de sistema de amortización de pesos a UVR o viceversa respetando las instancias de aprobación, la capacidad de pago del afiliado y la norma vigente, y cambio de modalidad del leasing habitacional igual o superior a VIS o "arriendo social". Lo anterior podrá ser solicitado por una sola vez y se realizará de conformidad con el procedimiento que establezca la Entidad.

Aceptada la oferta, la entidad expedirá una nueva, 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 leasing habitacional igual superior a VIS para vivienda nueva a usada o viceversa.

El afiliado podrá cambiar de ciudad de utilización del leasing habitacional igual o superior a VIS o "arriendo social" sin que se modifique el tiempo inicialmente concedido para la aceptación de la oferta.

Parágrafo Segundo. Expirado el término de vigencia de la oferta, el afiliado podrá presentar una nueva solicitud de leasing habitacional igual o superior a VIS o "arriendo social".

En caso que se haya realizado el retiro del monto de las cesantías, con el fin de invertirlo en la negociación que adelanta el afiliado y no alcance a legalizar y perfeccionar el trámite del leasing habitacional igual o superior a VIS o “arriendo social” 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 igual o superior a VIS o “arriendo social”.

3.12 VERIFICACIÓN DE LA ACEPTACIÓN DE LA OFERTA

Recibida la aceptación de la oferta de leasing habitacional igual o superior a VIS o “arriendo social” se procederá a verificar el cumplimiento de los requisitos de tiempo y modo señalados.

3.13 VALOR DEL INMUEBLE

Será el valor de adquisición del inmueble objeto del contrato de “arriendo social” por parte del FNA.

3.14 VALOR DEL CONTRATO Y MONTO DEL LEASING HABITACIONAL SUPERIOR A VIS O “ARRIENDO SOCIAL”

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

Para calcular el monto del leasing habitacional se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- 3.14.1 Para efectos de determinar el monto del leasing habitacional a ofertar se aceptarán la totalidad de ingresos que presente el afiliado(a), debidamente soportados.
- 3.14.2 No obstante el numeral anterior, cuando se considere en la determinación del monto de leasing habitacional los ingresos del cónyuge y/o compañero permanente, y/o con familiares hasta segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y único civil no afiliados, el monto adicional resultante de la evaluación de la capacidad de pago del cónyuge o compañero(a) permanente y/o familiares antes mencionados, corresponderá a la sumatoria de los montos de leasing habitacional al que tendría opción cada uno de los solicitantes. La tasa será la que corresponda a la asignación resultante de la sumatoria del ingreso del afiliado y la de su cónyuge o compañero permanente y/o familiar.
- 3.14.3 Los montos máximos y mínimos de financiación autorizados por la Entidad.
- 3.14.4 Las condiciones financieras vigentes.

3.14.5 El valor del ingreso que el afiliado(a) pueda comprometer en el pago del leasing habitacional que se le aprobaría, teniendo en cuenta el valor de sus obligaciones mensuales afiliado(a).

3.14.6 Con base en la asignación básica mensual y otros ingresos permanentes admitidos por la entidad, teniendo en cuenta la capacidad de pago del solicitante.

3.14.7 Cuando la solicitud de leasing habitacional fuere conjunta, se tendrá en cuenta la asignación básica mensual y la capacidad de pago de cada uno de los solicitantes, y con ella se establecerá el monto individual a que tendrían derecho y la sumatoria de éstos será el monto total del leasing habitacional conjunto, sin que exceda el monto máximo permitido.

3.14.8 Para el caso del leasing habitacional igual o superior a VIS el monto máximo individual y conjunto, tanto en pesos como en UVR, será el equivalente a mil quinientos (1500) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Parágrafo: Información: Antes de presentar la solicitud de leasing habitacional el FNA podrá suministrar información al afiliado(a) 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.

3.15 VALOR DEL CANON MENSUAL, MODALIDAD DE PAGO, COMPORTAMIENTO Y COMPOSICIÓN DEL CANON MENSUAL

El canon mensual es el valor periódico que pagará el Locatario al FNA que se fije en el contrato de leasing habitacional igual o superior a VIS o "arriendo social", que tendrá un componente de costos financieros y un componente de capital.

El leasing habitacional igual o superior a VIS o "arriendo social" será pagado por los afiliados mediante 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. El primer canon será exigible a los treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de desembolso del pago destinado a la adquisición del inmueble por parte del FNA.

El valor del primer canon se ajustará a las fechas de vencimiento para pago definidas por el FNA. El pago de los cánones mensuales se efectuará en cualquiera de las Oficinas de las entidades con las que el FNA tiene convenio para recaudo o a través de cualquier otro medio de pago habilitado por la entidad.

3.16 CONDICIONES ESPECIALES DE SEGUROS PARA EL PRODUCTO DE LEASING HABITACIONAL IGUAL O SUPERIOR A VIS O "ARRIENDO SOCIAL".

Será de cargo del (los) afiliado (s) locatario (s) 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 superior a VIS o “arriendo social”.

De igual manera y para efectos del recaudo de los costos generados por el pago de las primas, el afiliado(a) reconocerá dichos valores cuyo pago será obligatorio y se recaudará con el canon mensual del leasing habitacional igual o superior a VIS o “arriendo social”.

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 igual o superior a VIS o “arriendo social” y exigir la restitución inmediata del inmueble.

3.17 PAGOS O CANONES EXTRAORDINARIOS.

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

- 3.17.1 En un menor valor de los cánones.
- 3.17.2 En una reducción del plazo del contrato.
- 3.17.3 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.

3.18 IMPUTACIÓN DE PAGOS

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

- 3.18.1 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 igual o superior a VIS o “arriendo social” con el FNA.
- 3.18.2 A los cánones de arrendamiento vencidos, en orden de antigüedad, respecto de cualquier contrato de leasing habitacional igual o superior a VIS o “arriendo social” celebrado con el FNA.

3.18.3 A los intereses de mora del canon y las penalidades causadas respecto de cualquier obligación de leasing habitacional igual o superior a VIS o “arriendo social” pendiente con el FNA.

3.18.4 A los intereses de mora de las opciones de compra vencidas, en orden de antigüedad, respecto de cualquier contrato de leasing habitacional igual o superior a VIS o “arriendo social” celebrado con el FNA.

3.18.5 A las opciones de compra vencidas en orden de antigüedad, respecto de cualquier contrato de leasing habitacional igual o superior a VIS o “arriendo social” celebrado con el FNA.

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.

3.19 CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL IGUAL O SUPERIOR A VIS O “ARRIENDO SOCIAL”

3.19.1 Requisitos para suscribir contrato

Una vez aprobada la solicitud de leasing habitacional igual o superior a VIS o “arriendo social”, realizado el estudio de títulos y el avalúo del inmueble, el afiliado debe suscribir contrato de leasing habitacional igual o superior a VIS o “arriendo social”, acto que se sujetará a las siguientes condiciones:

3.19.1.1 Tener aprobada la solicitud de leasing habitacional igual o superior a VIS o “arriendo social”.

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

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

3.19.1.4 Que la información suministrada durante el proceso de estudio previo al contrato de leasing habitacional igual o superior a VIS o “arriendo social” habitacional sea veraz y fidedigna.

3.19.1.5 Las condiciones y requisitos acreditados al momento de presentar y ser adjudicada la solicitud de leasing habitacional igual o superior a VIS o “arriendo social” deben permanecer hasta el momento de celebración del contrato.

- 3.19.1.6** En los casos en que hayan transcurrido ciento ochenta (180) días calendario siguientes a la fecha de oferta del leasing habitacional igual o superior a VIS o "arriendo social", previo a la suscripción del contrato de leasing habitacional igual o superior o "arriendo social" se realizará acorde con el procedimiento establecido, una única verificación con el objeto de validar que subsistan las condiciones que permitan el pago del leasing habitacional igual o superior o "arriendo social" a desembolsar.

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

3.19.2 Condiciones generales del contrato

El contrato de leasing habitacional igual o superior a VIS o "arriendo social" debe celebrarse por escrito y contener como mínimo:

- 3.19.2.1** La identificación de las partes
- 3.19.2.2** La descripción del inmueble
- 3.19.2.3** Objeto del contrato
- 3.19.2.4** Destinación de la operación
- 3.19.2.5** Las condiciones financieras del contrato
- 3.19.2.6** Impuestos y demás gastos a cargo del afiliado
- 3.19.2.7** Seguros, descripción de las coberturas y condiciones de cada uno de ellos.
- 3.19.2.8** Cesión del contrato, por parte del FNA o el locatario.
- 3.19.2.9** Las obligaciones y prohibiciones a cargo de las partes, así como los derechos que asisten a cada una.
- 3.19.2.10** Conservación del inmueble, mejoras y reparaciones del inmueble
- 3.19.2.11** Causales de terminación del contrato.
- 3.19.2.12** Causales para dar aplicación a la cláusula aceleratoria del plazo.
- 3.19.2.13** Procedimiento para la deducción y devolución de sumas a que haya lugar a favor del locatario en caso de terminación del contrato.

3.19.2.14 Restitución del inmueble.

3.19.2.15 El ejercicio de la opción de adquisición del locatario sobre el inmueble de manera anticipada o al vencimiento de la vigencia del contrato.

3.19.2.16 La renuncia del locatario a los requerimientos para constituirlo en mora

3.19.2.17 La indicación de que el contrato a suscribir presta mérito ejecutivo.

3.19.2.18 Definiciones

3.20 OBLIGACIONES, PROHIBICIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES

El contrato de leasing habitacional igual o superior a VIS o "arriendo social" suscrito entre el locatario y el FNA genera las obligaciones, prohibiciones y derechos descritos a continuación.

3.20.1 Obligaciones del FNA

3.20.1.1 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.

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

3.20.1.3 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.

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

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

3.20.1.6 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.

3.20.1.7 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 Título IV Capítulo IV numeral 4.2.2.2.1.8.

3.20.2 Prohibiciones del FNA

- 3.20.2.1** Impedir o imponer sanciones o penalidades por el prepago total o parcial de las obligaciones.
- 3.20.2.2** Establecer para el locatario la obligación de asumir los gastos correspondientes a labores de cobranza, mientras no se haya presentado demanda judicial.
- 3.20.2.3** Contemplar intereses por encima de los topes máximos legales.
- 3.20.2.4** Realizar modificaciones unilaterales a las condiciones del contrato.
- 3.20.2.5** Utilizar sistemas de amortización no aprobados por la SFC.
- 3.20.2.6** Indicar que las obligaciones derivadas de estos contratos son indivisibles por razón de la deuda.
- 3.20.2.7** Permitir la capitalización de intereses.
- 3.20.2.8** Restringir o no hacer efectiva la cesión del contrato de leasing habitacional superior a VIS o "arriendo social" para vivienda individual contemplada en el art. 24 de la Ley 546 de 1999, de acuerdo con la modificación efectuada por el art. 38 de la Ley 1537 de 2012.

3.20.3 Derechos del FNA.

- 3.20.3.1** El FNA como propietaria del inmueble objeto del contrato, tiene sobre éste, todos los derechos y prerrogativas inherentes a esa calidad, salvo los que, de manera temporal, cede al locatario.
- 3.20.3.2** Realizar las visitas de inspección consagradas en el presente reglamento.
- 3.20.3.3** Transferir el inmueble entregado en leasing habitacional igual o superior a VIS o arriendo social a sociedades titularizadoras o sociedades fiduciarias, cuando dicha transferencia tenga por objeto el desarrollo de procesos de titularización.

3.20.4 Obligaciones del locatario

- 3.20.4.1** Pagar las sumas acordadas por concepto de canon inicial y de cánones mensuales.

- 3.20.4.2** Destinar el inmueble exclusivamente al uso acordado en el contrato y determinado por la modalidad del leasing habitacional igual o superior VIS o "arriendo social" para vivienda familiar o no familiar.
- 3.20.4.3** 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.
- 3.20.4.4** No modificar las características de la vivienda entregada en leasing habitacional igual o superior a VIS o "arriendo social", salvo autorización expresa del FNA.
- 3.20.4.5** 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 igual o superior a VIS o "arriendo social".
- 3.20.4.6** 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.
- 3.20.4.7** 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.
- 3.20.4.8** 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.
- 3.20.4.9** 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.
- 3.20.4.10** Comunicar por escrito a el FNA, de manera inmediata cualquier siniestro total o parcial sobre dicho inmueble.
- 3.20.4.11** Ser el único responsable de cualquier daño o perjuicio que se cause a terceros por el uso del inmueble entregado en leasing habitacional.
- 3.20.4.12** 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 igual o superior a VIS o "arriendo social",

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.

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

3.20.4.14 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 dichas reuniones siempre y cuando no se refieran a imponer al FNA cargas económicas superiores a las de los demás copropietarios.

3.20.4.15 El Locatario deberá mantener actualizada la información suministrada durante toda la vigencia del contrato de leasing habitacional igual o superior a VIS o "arriendo social".

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

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

3.20.5 Prohibiciones del locatario

3.20.5.1 Ceder el contrato de leasing habitacional igual o superior a VIS o "arriendo social", entregar a terceros bajo cualquier modalidad contractual el inmueble, sin previa autorización escrita del FNA.

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

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

3.20.5.4 No podrá gravar con ninguna clase de cargos o garantías el inmueble objeto del contrato de leasing habitacional igual o superior a VIS o "arriendo social".

3.20.5.5 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 él habiten.

3.20.6 Derechos del locatario

3.20.6.1 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.

3.20.6.2 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.

3.21 REGIMEN DE SANCIONES

Se establece para los contratos de leasing habitacional igual o superior a VIS o "arriendo social" el siguiente régimen de sanciones al cual las partes se someten de común acuerdo:

3.21.1 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. Cuando el FNA asuma cualquier rubro a cargo del locatario, éste debe proceder a su reembolso dentro de los tres (3) días siguientes al recibo de la cuenta correspondiente.

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

3.21.2 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.

3.22 CESIONES

Los contratos de leasing habitacional igual o superior a VIS o “arriendo social” podrán ser cedidos en los siguientes eventos:

3.22.1 Por parte del Locatario

El locatario podrá ceder el contrato de leasing habitacional igual o superior a VIS o “arriendo social” a otro afiliado por cesantías que cumpla con los mismos requisitos y condiciones exigidos al locatario en el presente reglamento, 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.

3.22.2 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.

3.22.3 Por parte del Fondo

El FNA podrá ceder los contratos de leasing habitacional igual o superior a VIS o “arriendo social” 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.

3.22.4 Por petición del locatario

En cualquier momento y cuando la modalidad del leasing habitacional igual o superior a VIS o “arriendo social” lo permita, los contratos y sus garantías podrán ser cedidos, a petición del deudor, en los términos del artículo 24 de la Ley 546, modificado por el artículo 38 de la Ley 2.012. El FNA autorizará, en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles, la cesión del contrato de “arriendo social” y sus garantías, una vez el locatario entregue la oferta vinculante del nuevo acreedor.

3.23 TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL IGUAL O SUPERIOR A VIS O “ARRIENDO SOCIAL”

3.23.1 Causales de terminación del contrato de leasing habitacional superior a VIS "Arriendo Social".

- 3.23.1.1** Por el vencimiento del plazo del contrato.
- 3.23.1.2** Por la mora en el pago de los cánones y la declaración de la cláusula aceleratoria.
- 3.23.1.3** Por el incumplimiento de cualquiera de las demás obligaciones del locatario.
- 3.23.1.4** Por ejercicio anticipado de la opción de adquisición.
- 3.23.1.5** Por mutuo acuerdo.
- 3.23.1.6** Por muerte del locatario principal el contrato se continuará con la (s) personas o locatarios solidarios.
- 3.23.1.7** 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.

3.23.2 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:

- 3.23.2.1** 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 igual o superior a VIS o "arriendo social". 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 igual o superior a VIS o "arriendo social". 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 igual o superior a VIS o "arriendo social". 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.

3.23.2.2 Del valor del inmueble calculado de acuerdo con lo señalado en el literal anterior, adicional a lo anterior, se deducirán los siguientes rubros:

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

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

3.23.3 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:

3.23.3.1 El valor del inmueble se calculará de conformidad con lo señalado en el numeral 3.23.2.1

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

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

3.23.3.2.2 El costo financiero generado y no pagado por el locatario;

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

3.23.3.2.4 El componente de capital de los cánones pactados no amortizado, y

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

3.23.3.2.6 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.

3.23.4 De Mutuo Acuerdo:

Para el caso en que el FNA y el Locatario decidan dar por terminado el contrato de leasing habitacional igual o superior a VIS o "arriendo social" por mutuo acuerdo, 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:

3.23.4.1 El valor del inmueble se calculará de conformidad con lo señalado en el numeral 3.23.2.1.

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

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

3.23.4.2.2 El componente de capital de los cánones pactados no amortizado, y

3.23.4.2.3 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 igual o superior a VIS o "arriendo social".

3.23.5 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.

3.23.6 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.

3.24 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 igual o superior a VIS y "arriendo social", 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 igual o superior a VIS o "arriendo social" 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:

- 3.24.1 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 igual o superior a VIS o "arriendo social", y los que se causen a partir de la fecha de perfeccionamiento del mismo. La pignoración de las cesantías comprende 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.
- 3.24.2 La pignoración 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.
- 3.24.3 Las cesantías con sus intereses y protección causadas con posterioridad a la suscripción del contrato de leasing habitacional, quedarán pignoradas y podrán ser comprometidas para abonarlas a la obligación anualmente de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Cesantías.
- 3.24.4 En los casos de leasing habitacional igual o superior a VIS o "arriendo social", cuyo monto se determina con base en ingresos del cónyuge o compañero(a) permanente y/o con familiares hasta segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y único civil no afiliados del afiliado(a) al FNA, éste último deberá constituir las garantías establecidas en el presente reglamento, en cuyo caso la pignoración de cesantías aplicará en los eventos en los que haya lugar.

3.25 AVALÚOS

Previamente a la firma del contrato de leasing habitacional igual o superior a VIS o "arriendo social", el inmueble deberá ser avaluado, con el fin de verificar el valor comercial del mismo y validar su idoneidad.

Los avalúos que deben efectuarse para establecer el valor comercial de los inmuebles que vayan a ser entregados en "arriendo social", incluirán tanto el valor del suelo como el de la edificación al momento en el que el perito realice la inspección del bien. Deben elaborarse en formatos establecidos por el FNA, con una visión de largo plazo, considerando las variables que pueden afectar su avalúo comercial en el tiempo.

Dichos avalúos tendrán una 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 las modifiquen, sustituyan o adicionen.

3.26 INFORMACIÓN A LOS LOCATARIOS

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

3.26.1 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.

3.26.2 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.

3.27 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 igual superior a VIS o "arriendo social".

3.27.1 Exención de derechos registrales y notariales.

En los negocios jurídicos de leasing habitacional denominado "arriendo social", 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 causaran derechos notariales o registrales.

(Ley 1537 de 2012 artículo 33). La calidad del inmueble deberá ser acreditada ante la oficina de registro de instrumentos públicos respectiva. (Ley 1537 de 2012 artículo 34).

Parágrafo. Los gastos de transferencia del inmueble a favor del FNA para el inicio del contrato de leasing habitacional igual o superior a VIS o “arriendo social” correrán por cuenta del locatario.

3.28 ADMINISTRACIÓN DE LOS INMUEBLES

Los inmuebles dados en leasing habitacional igual o superior a VIS o “arriendo social” y aquellos restituidos en caso de terminación de los contratos, serán administrados por la División Administrativa del FNA, quien cumplirá las veces de administrador inmobiliario; no obstante, el FNA también podrá contratar a un tercero para la administración inmobiliaria de estos bienes.

3.28.1 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.

3.28.2 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.

3.28.3 Mejoras del Inmueble

El Locatario no podrá modificar las características de la vivienda entregada en leasing habitacional o “arriendo social”, 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 o “arriendo social”. Por lo tanto, el locatario no podrá exigir la terminación del contrato ni la disminución del canon con tal fundamento.

3.29 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 igual o superior a VIS o “arriendo social”. La opción es irrevocable para el FNA y facultativa para el locatario.

Una vez cumplido en todas sus partes el contrato de leasing habitacional igual o superior a VIS o “arriendo social” el locatario podrá ejercer la opción de adquisición sobre el inmueble en los siguientes eventos:

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

3.29.1.1 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.

3.29.1.2 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.

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

3.29.2 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:

3.29.2.1 Que se encuentre a paz y salvo por todo concepto u obligación derivada del leasing habitacional igual o superior a VIS o “arriendo social”.

3.29.2.2 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.

4 CREDITO EDUCATIVO AVC Y CESANTIAS

4.1 OBJETIVO

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

4.2 FINALIDAD

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

Los créditos para educación que otorgue el FNA, están dirigidos al fomento de la educación:

- 4.2.1 Pregrado (comprende las carreras Técnicas, Tecnológicas, Cursos de Oficiales y Suboficiales de las Fuerzas Militares de la República de Colombia y la Policía Nacional y Universitarias o Programas de Pregrado) en Colombia.
- 4.2.2 Posgrado (Especialización, Maestría, Doctorado y Posdoctorado), en Colombia o en el exterior.
- 4.2.3 Bilingüismo es la educación que se realiza después de la formación obligatoria o reglada (ya sea educación secundaria, bachillerato, formación profesional, o formación universitaria), y que puede extenderse durante toda la vida. Esta finalidad solo se otorgará cuando se realice en el exterior.
- 4.2.4 Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano: antes denominada "educación no formal" que se entiende como factor esencial del proceso

educativo de la persona y componente dinamizador en la formación de técnicos laborales y expertos en las artes y oficios. Se entiende por institución de educación para el trabajo y el desarrollo humano, toda institución de carácter estatal o privada organizada para ofrecer y desarrollar programas de formación laboral o de formación académica de acuerdo con lo establecido en la ley 115 de 1994, ley 1064 de 2006 y el decreto 4904 de 2009.

Parágrafo Primero: Todos los programas académicos que se adelanten en Colombia o en el exterior se deben cursar en instituciones de educación superior debidamente reconocidas por la autoridad competente en Colombia, o en el respectivo país, para otorgar títulos de educación superior.

Parágrafo Segundo: El programa de bilingüismo en el exterior se debe cursar en instituciones de educación debidamente reconocidas por la autoridad competente y deberán contar con una duración mínima de 1 mes, cumpliendo con los estándares del Marco Común Europeo o sus equivalentes, para lo cual el FNA podrá solicitar los documentos correspondientes.

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

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

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

4.3 MODALIDADES DE CRÉDITO:

Las líneas de crédito educativo en sus diversas modalidades se desarrollarán en el manual SARC y el Acuerdo de Condiciones Financieras expedido por la entidad, siendo este último de conocimiento para los afiliados y empleados del FNA.

4.4 SISTEMA DE AMORTIZACIÓN

Las condiciones de monto, plazo y sistema de amortización serán las previstas en el Manual SARC y el Acuerdo de Condiciones Financieras expedido por la Entidad.

De igual forma, los posgrados en el exterior incluidos doctorados, una vez finalizado el periodo académico, podrán amortizarse hasta en 5 años.

Parágrafo: Para la finalidad de Doctorado en el exterior el FNA podrá financiar el sostenimiento incluyendo el tiempo que tarde el estudiante en la elaboración de la tesis y/o requisito de grado determinado por la institución educativa, sin que en ningún caso exceda de 5 años el plazo de estudio y presentación de tesis o requisito.

4.5 PARÁMETROS PARA EL ESTUDIO DE LAS CONDICIONES CREDITICIAS.

Para determinar si un afiliado(a) al FNA es sujeto de crédito para educación, además del cumplimiento de los requisitos definidos en Manual SARC, deberá cumplir los siguientes parámetros respecto a las condiciones crediticias y capacidad de pago.

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

Para las diferentes modalidades un afiliado será sujeto de crédito cuando cumpla con las políticas de otorgamiento de crédito del FNA establecidas en el manual del sistema de administración de riesgo de crédito – SARC.

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

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

4.6 DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA LA SOLICITUD DE CRÉDITO.

La documentación e información que se requiere de acuerdo al tipo de modalidad o proceso se señala en el formato GCR-FO-195 documentación básica requerida para presentar solicitud de crédito, esta documentación formará parte del expediente del Solicitante y quedará en propiedad de FNA de manera definitiva.

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

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

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

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

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

4.8 APROBACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE LOS CRÉDITOS PARA EDUCACIÓN

4.8.1 Aprobación:

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

4.8.2 Legalización:

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

4.9 DESEMBOLSO

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

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

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

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

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

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

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

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

4.9.4 Suspensión temporal de los desembolsos.

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

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

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

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

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

4.10 CONDICIONES ECONÓMICAS DEL CRÉDITO

4.10.1 Cupo de crédito:

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

4.10.2 Monto a desembolsar:

El desembolso por periodo académico no podrá ser inferior al cincuenta por ciento (50%) de un SMLMV. En los programas de pregrado y posgrado los montos máximos a desembolsar no podrán superar los cupos aprobados para cada periodo académico.

4.11 CONDICIONES DE SEGUROS PARA EL PRODUCTO DE CREDITO EDUCATIVO

Para afiliados por Césantías, titulares de crédito educativo, el FNA contratará el seguro de desempleo.

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

4.12 DOCUMENTOS Y GARANTIAS DE LOS CREDITOS

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

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

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

de gravamen, de propiedad del (la) afiliado (a) y/o de su cónyuge o compañero(a) permanente, manteniendo en todo caso la mencionada relación de cobertura, según se establezca con base en el avalúo catastral.

4.12.3 Con codeudor: Esta garantía se aceptará cuando cumpla con los siguientes requisitos:

4.12.3.1 Ser mayor de edad.

4.12.3.2 Presentar fotocopia del documento de identidad.

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

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

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

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

En concordancia con el Artículo 10.5.9.1.4 Decreto 2555 de 2010, la garantía con pignoración de cesantías no podrá ser ofrecida por los afiliados del sector privado.

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

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

4.13 COSTOS

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

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

5 CRÉDITO CONSTRUCTOR

5.1 OBJETIVO

Otorgar crédito a personas jurídicas que tenga dentro de su objeto la actividad de la promoción y/o construcción, para la financiación de proyectos de vivienda nueva, generando oferta a los afiliados por Cesantías y Ahorro Voluntario Contractual del Fondo Nacional del Ahorro.

5.2 FINALIDAD

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

5.2.1 Prioridad.

El Fondo Nacional del Ahorro priorizará el otorgamiento de Crédito Constructor Profesional hacia aquellas entidades cuyos proyectos inmobiliarios tengan como enfoque el mercado VIP y VIS.

5.2.2 Cobertura.

Nivel Nacional, garantizando la capacidad de administración y seguimiento a los proyectos.

5.2.3 Destino.

Financiación de proyectos de construcción de vivienda nueva.

5.2.4 Focalización.

En los proyectos que financie el Fondo Nacional del Ahorro se deberá de alcanzar la mayor participación posible de afiliados en la compra de las unidades habitacionales resultantes dando cumplimiento a la siguiente tabla:

TIPO DE VIVIENDA	FOCALIZACIÓN
Proyecto VIP	≥ 40%
Proyecto VIS	≥ 30%
Proyecto No Vis	≥10%

El seguimiento de esta gestión será realizado por el Comité Interno de Desembolso.

5.3 CONDICIONES FINANCIERAS

Las condiciones financieras de los créditos constructor serán las previstas en el Acuerdo de Condiciones Financieras, que especifica la determinación de tasas, los plazos, el porcentaje de financiación, la determinación de los costos financiados y demás condiciones financieras, información que estará disponible para consulta tanto para los afiliados como para los funcionarios de la entidad.

PARÁGRAFO PRIMERO: El Fondo Nacional del Ahorro a través del Crédito Constructor financiará hasta el 80% de los costos totales del proyecto seleccionado por el programa de Vivienda Gratuita. Además, se incluirá como costos no financiados licencias, lote y su habilitación.

5.4 REQUISITO DE PREVENTAS

El punto de equilibrio corresponde a un porcentaje de ventas en unidades del proyecto mínimo del 60%.

PARÁGRAFO: En desarrollo de los proyectos del Programa de Vivienda Gratuita no se exigirá cumplimiento del punto de equilibrio.

5.5 SEGUROS

Póliza Todo Riesgo Constructor: Durante el período de construcción y ventas.

Póliza Incendio y Terremoto: Sobre los inmuebles terminados, no vendidos o no subrogados, una vez vencida la vigencia del seguro Todo Riesgo.

PARÁGRAFO: En desarrollo de los proyectos del Programa de Vivienda Gratuita no se exigirá las pólizas descritas en este numeral.

5.6 PERFIL DEL CLIENTE PARA EL PRODUCTO

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

El potencial Cliente Constructor Profesional debe encontrarse al día en las obligaciones financieras, laborales, parafiscales e impositivas.

El sujeto de riesgo para el Fondo Nacional del Ahorro es el Constructor Profesional que cumpla las políticas de aceptación exigidas.

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

No son clientes sujetos de Crédito Constructor Profesional los Constructores Profesionales y socios que tengan sanción legal.

5.6.1 Constructor Profesional Institucional

Aplica para Constructores Profesionales que posean un patrimonio superior a \$10.000 millones y una experiencia mayor a 10.000 m2 construidos para vivienda o ventas mínimo por \$40.000 millones.

5.6.2 Constructor Profesional Especial

Aplica para Constructores Profesionales que no se encuentren dentro de los parámetros de los Constructores Profesionales Institucionales, Uniones Temporales Privadas o Público-Privadas y Consorcios.

5.6.3 Fideicomisos

Los Fideicomisos que administran los activos de los proyectos a través de un Patrimonio Autónomo y cuyos fideicomitentes cumplan, individual o en conjunto, con los parámetros definidos para determinar la categoría de Constructor Profesional institucional o Especial.

5.7 PERFIL DE PROYECTOS

Los proyectos para los cuales el Fondo Nacional del Ahorro apruebe Crédito Constructor Profesional, deberán estar enfocados para la construcción de mínimo 20 viviendas.

Se analizarán aspectos urbanísticos, arquitectónicos, técnicos y ambientales en los proyectos a financiar.

Los proyectos de construcción de vivienda que financie el Fondo Nacional del Ahorro deben cumplir todas las normas técnicas vigentes establecidas por la Legislación Colombiana para el sector y las condiciones mínimas de habitabilidad que establece el Decreto 2190 de 2008 para la vivienda de interés social subsidiable y cualquier norma que la modifique, complementa o reemplace.

Los proyectos serán objeto de un análisis financiero, técnico y comercial, los cuales serán realizados al interior del Fondo Nacional del Ahorro.

5.8 APROBACIÓN CRÉDITO CONSTRUCTOR PROFESIONAL

La aprobación del Crédito Constructor Profesional, es una Aprobación Condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- 5.8.1 Nivel de preventas mínimo del 60%.
- 5.8.2 El cumplimiento del porcentaje de focalización en ventas definido de acuerdo al punto 5.2.4.
- 5.8.3 Construcción casa o apartamento modelo, para viviendas tipo VIP o VIS cuando el proyecto a financiar registre un número de unidades habitacionales superior a 50.
- 5.8.4 Instalación de Valla del Fondo Nacional del Ahorro.
- 5.8.5 El plazo máximo para el cumplimiento de las condiciones enunciadas será de (6) meses a partir de la fecha de la aprobación condicionada. Sin embargo, a través de solicitud escrita por parte del constructor, este plazo podrá ser ampliado una única vez por el mismo término inicial.

Para el otorgamiento del Crédito Constructor Profesional, se evaluarán tanto el cliente como el proyecto bajo el modelo de otorgamiento establecido.

El estudio de títulos del predio, de la Sociedad y los Socios serán realizados por abogados externos con cargo al Constructor Profesional. Si el estudio es favorable se procede a la constitución del Patrimonio Autónomo y si el estudio es desfavorable tendrá que procederse a la respectiva subsanación de las condiciones legales del predio y/o de la Sociedad.

Atribuciones para la Aprobación: La Junta Directiva del Fondo Nacional del Ahorro será la encargada de aprobar las solicitudes de Crédito Constructor Profesional, previa recomendación de un Comité Nacional de Crédito Constructor Profesional, el cual a su vez evaluará y conceptuará teniendo como base los análisis técnico, financiero y comercial. El Comité Nacional de Crédito Constructor Profesional será reglamentado por la Presidencia del Fondo Nacional del Ahorro mediante Resolución.

PARÁGRAFO: En desarrollo de los proyectos del Programa de Vivienda Gratuita no se aplicará lo presupuestado en los numerales 5.9.1., 5.9.2. y 5.9.3.

5.9 CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

Aplica para los Créditos Constructor Profesional Especial. Se constituye el Patrimonio Autónomo a través de una Entidad Fiduciaria vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, para la administración de los activos:

- 5.9.1 Lote: El lote sobre el cual se va a desarrollar el proyecto a financiar por parte del Fondo Nacional del Ahorro a través del Crédito Constructor Profesional deberá transferirse al Patrimonio Autónomo.
- 5.9.2 Cuotas Iniciales: Se transfieren todos los recursos recaudados por concepto de separación de cuotas iniciales o de opciones de compra.

- 5.9.3 Estudios Técnicos de suelos, hidráulicos y sanitarios, eléctricos, estructurales, arquitectónicos, etc.
- 5.9.4 Desembolsos del Crédito Constructor Profesional.
- 5.9.5 Recursos propios del Constructor Profesional.
- 5.9.6 Subsidios en dinero provenientes de entes nacionales o de entes territoriales (Municipio y/o Departamentos).
- 5.9.7 Cualquier otro recurso necesario para el desarrollo del proyecto.

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

5.10 DOCUMENTOS y GARANTÍAS

En garantía del crédito constructor se debe constituir hipoteca en primer grado abierta y sin límite de cuantía, a favor del Fondo Nacional del Ahorro, sobre el lote donde se desarrollará el proyecto.

No obstante lo anterior, cuando se trate de un proyecto público – privado de vivienda de interés prioritario y el aporte de la entidad pública sea el lote donde se desarrollará el proyecto, se aceptará certificados de derechos fiduciarios a título de garantía admisible a favor del Fondo Nacional del Ahorro conforme los parámetros establecidos en la ley 1537 de 2012.

Para los proyectos del Programa de Vivienda Gratuita se realizará un contrato de cesión y pignoración de derechos económicos del contrato de obra, diseño y construcción celebrado entre el Fideicomiso PVG II y la sociedad constructora. Adicionalmente, se requerirá un avance de obra inicial del 15%.

Así mismo, en todos los eventos se suscribirá un pagaré con su carta de instrucciones firmado por el Representante Legal de la constructora y sus socios de acuerdo con las condiciones de aprobación de la Junta Directiva del Fondo Nacional del Ahorro.

PARÁGRAFO: Cuando la operación así lo requiera se constituirán garantías adicionales idóneas con el fin de minimizar el riesgo crediticio.

5.11 VISITAS DE AVANCE DE OBRA

Se realizarán visitas de seguimiento al proyecto por parte del perito asignado, con cargo a los recursos del proyecto, con la finalidad de calcular el porcentaje de avance de obra y realizar el seguimiento al proceso constructivo del proyecto. Estas visitas se realizarán mínimo una vez cada 3 meses.

5.12 DESEMBOLSOS

Los desembolsos serán de acuerdo al porcentaje de avance de obra y aprobados por el Comité Interno de Desembolsos, de acuerdo al informe de visita de avance de obra. El Comité Interno de Desembolsos podrá autorizar un primer desembolso por concepto de gastos pre-operativos hasta por un monto máximo del 10% del valor de crédito aprobado, siempre que éste no supere el valor del avalúo comercial del lote en el cual se desarrollará el proyecto.

Los desembolsos podrán ser parciales de acuerdo a la necesidad de caja del proyecto, previa solicitud presentada por escrito por parte del constructor.

El Comité Interno de Desembolso será reglamentado por la Presidencia del Fondo Nacional del Ahorro mediante Resolución.

5.13 APROBACIÓN AMPLIACIONES CRÉDITO CONSTRUCTOR

En el evento en que el constructor requiera la ampliación del cupo o plazo de crédito constructor inicialmente aprobado, deberá fundamentar su petición mediante solicitud escrita dirigida al Fondo Nacional del Ahorro, con la finalidad de evaluar la viabilidad de la ampliación y presentarla ante las instancias de Comité Nacional de Crédito Constructor y Junta Directiva del Fondo Nacional del Ahorro para decidir sobre su aprobación. Sin embargo, en todo caso el tiempo máximo de ampliación del Crédito Constructor no podrá exceder los 6 meses, y el valor máximo de ampliación del cupo no podrá exceder el total de los costos financiables del proyecto.

5.14 SUBROGACIONES

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

5.15 PRE-APROBACIÓN CRÉDITO CONSTRUCTOR

El Fondo Nacional del Ahorro expedirá carta de pre-aprobación, con una vigencia de tres (3) meses, para los constructores que se postulen a los programas de vivienda promovidos por el Gobierno Nacional.

La pre-aprobación del crédito por parte del FNA no constituye la aprobación del crédito constructor o una oferta, o apertura de crédito, promesa de mutuo, ni tiene carácter contractual, motivo por el cual el FNA se reserva el derecho de modificar, restringir o ampliar unilateralmente el contenido de la carta de pre aprobación.

Para la pre-aprobación de la financiación de un proyecto de un programa de vivienda promovido por el Gobierno Nacional, el solicitante debe diligenciar el formulario de

solicitud de crédito y anexar adicionalmente la documentación solicitada, por el Fondo Nacional del Ahorro.

La aprobación definitiva del crédito por parte del FNA está sujeta al cumplimiento de las políticas, condiciones y requisitos previstos en el presente Reglamento, a la aprobación definitiva de la operación activa de crédito por parte de la Junta Directiva del FNA y a la selección del proyecto por parte del programa de vivienda promovido por el Gobierno Nacional.

El comité Nacional de Crédito queda facultado para estudiar y dar viabilidad a la pre-aprobación de Créditos Constructor para los proyectos que se presenten a programas de vivienda promovidos por el Gobierno Nacional.

5.16 PROGRAMAS DE VIVIENDA DEL GOBIERNO NACIONAL

El Fondo Nacional del Ahorro otorgará Crédito Constructor a los Promotores Privados y/o Constructores Profesionales que se postulen a los programas de construcción vivienda promovidos por el Gobierno Nacional, siempre y cuando se dé un estricto cumplimiento de los requisitos exigidos para cada programa y se cumplan las políticas, condiciones y exigencias previstos en el presente Reglamento.

5.17 CRÉDITOS INDIVIDUALES

Los créditos individuales para los adquirentes de los proyectos financiados por crédito constructor estarán sujetos al cumplimiento de las políticas, condiciones y requisitos previstos en los reglamentos de crédito individual para vivienda.

5.18 REGLAS DEL CRÉDITO CONSTRUCTOR CUANDO SE INCLUYE DENTRO DEL COSTO FINANCIABLE LA ADQUISICIÓN Y HABILITACIÓN DEL SUELO

5.18.1 Prioridad

Se priorizará el otorgamiento de Crédito Constructor a Promotores Privados de Proyectos de Vivienda que tengan como enfoque:

- A. La construcción de proyectos urbanísticos que permitan localizar asentamientos urbanos con adecuados estándares de calidad urbanística y ambiental, que garanticen un impacto estructural sobre la organización espacial del territorio, incluso a nivel de su articulación en el contexto metropolitano o regional.
- B. El uso racional del suelo, armonizando las necesidades de vivienda de las entidades territoriales, con las necesidades de suelo para el desarrollo económico y productivo, la protección del ambiente y la prevención y mitigación de riesgos para el asentamiento de la población.

- C. La aplicación, de medidas activas y pasivas para el ahorro de agua y energía, en el Proyecto de Vivienda a realizar en el suelo a adquirir.
- D. La ocupación eficiente del suelo para cumplir con la función social y ecológica de la propiedad.
- E. La dotación adecuada de infraestructura vial y redes de servicios públicos (acueducto, alcantarillado, energía eléctrica entre otros), que permitan la urbanización y edificación del suelo de predios que se destinen a los tratamientos urbanísticos de desarrollo, redesarrollo o renovación urbana.
- F. Desarrollo de equipamientos urbanos en salud, educación, recreación entre otros, que coadyuven a mejorar las condiciones de entorno y hábitat de los proyectos de vivienda.
- G. La destinación de suelos, principalmente, a usos residenciales, con reserva de una parte de estos destinada a la vivienda de interés social y de interés prioritario, con el fin de promover la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna de los hogares de menores ingresos de las entidades territoriales.
- H. La definición de mecanismos para la actuación conjunta y concertada del sector privado con el sector público.
- I. La promoción de mecanismos de financiación para que los hogares más vulnerables accedan a vivienda en los respectivos proyectos.

5.18.2 Destino

Los lotes deberán estar ubicados dentro del perímetro urbano del respectivo municipio o distrito, de acuerdo con las disposiciones del respectivo Plan o Esquema de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que los desarrollen o complementen, o que se encuentren en predios localizados en suelo de expansión urbana que cuenten con plan parcial adoptado o que hagan parte de Macroproyectos de Interés Social Nacional adoptados.

Adicionalmente, debe contar con la certificación expedida por la entidad competente del municipio, relativa a que los predios a financiar mediante la presente línea de Crédito Constructor a Promotores Privados de Vivienda no se encuentran en: i) zonas de reserva de obras públicas o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal; ii) áreas no aptas para la localización de vivienda; iii) zonas de alto riesgo no mitigable; iv) zonas de protección de recursos naturales, conforme al POT o EOT.

5.18.3 Perfil del Proyecto

El lote que se adquiera y habilite con la financiación de la línea de Crédito Constructor a Promotores Privados de Vivienda del Fondo Nacional del Ahorro para el desarrollo de

proyectos de vivienda, deberán cumplir todas las normas técnicas vigentes establecidas por la Legislación Colombiana para el sector.

Los proyectos de vivienda para los cuales se solicite la financiación de la adquisición del lote serán objeto de un análisis financiero, técnico, comercial y jurídico, los cuales serán realizados al interior del Fondo Nacional del Ahorro.

Los lotes que para su adquisición se financien a través de crédito constructor deberán tener vocación para ser desarrollados en corto plazo, con norma de uso del suelo que incluya el desarrollo de vivienda, preferiblemente que tengan plan parcial adoptado, licencia de urbanismo, disponibilidad de servicios públicos, etc. Mediante este crédito no se financian operaciones que pretendan generar bancos de tierra o procesos de adquisición que generen especulación en los precios del suelo.

Se financiará la adquisición de lotes para vivienda; proyectos de infraestructura vial, de redes de servicios públicos, espacios públicos y equipamientos colectivos que permitan la urbanización y edificación del lote, así como inversiones en vivienda y hábitat.

Para la compra de terreno y habilitación del lote, se deberá contar con un estudio de mercado que permita determinar la demanda potencial, el tipo de vivienda, tipo de proyectos para la habilitación de suelo, equipamientos colectivos y área necesaria para el desarrollo del proyecto.

5.18.4 Del Proyecto:

Análisis Técnico: Estudio de los aspectos técnicos del proyecto, que entre otros incluye: Estudio de las normas urbanísticas y constructivas del lote, índices de ocupación e índice de densidad, incidencia de lote y su habilitación en el precio de las viviendas, programación de la ejecución del proyecto de habilitación del suelo.

Además, el estudio técnico comprende la comprobación de: disponibilidad de servicios públicos, la ubicación urbana del lote y la zona de riesgo que implica la misma, propiedad del lote, cuadro de áreas, licencias de urbanismo y la existencia de estudio de suelos, etc.

Análisis Financiero: Estudio de factibilidad del proyecto a desarrollar en el lote que se quiere financiar la adquisición y habilitación, fuentes de financiación del proyecto.

Análisis Comercial: Estudio del entorno de la ubicación del lote, disposición de infraestructura complementaria en temas de educación, salud, transporte, comercio y recreación, etc.

Análisis de la demanda del proyecto a realizar en el lote producto de financiación, por parte de afiliados actuales y potenciales, así como de la oferta de vivienda en el área de influencia del proyecto, caracterizada según producto, precio y competidor.

5.18.5 Condiciones Generales

5.18.5.1 Para Promotores y/o Constructores Institucionales

- **Porcentaje de Financiación**

- **Adquisición de Suelo:** El porcentaje de financiación para la adquisición del suelo urbano a Promotores Privados de Proyectos de Vivienda Institucionales será hasta el 70% del menor valor entre el valor de venta y el valor del avalúo comercial.
- **Habilitación del Suelo:** El porcentaje de financiación para la habilitación del suelo urbano a Promotores Privados de Proyectos de Vivienda Institucionales será hasta el 100% del valor del presupuesto.

En todo caso los montos de créditos aprobados para la adquisición y habilitación del suelo más la construcción del proyecto, no deberá superar el 80% del valor comercial del proyecto.

- **Plazo:** Hasta 5 años.
- **Amortización de Intereses:** Trimestre Vencido.
- **Amortización de Capital:** Al vencimiento.
- **Tasa de Interés:** La determinación de la tasa de interés será recomendada por el Comité Nacional de Crédito y aprobada por la Junta Directiva.
- **Clausula Aceleratoria:** La Junta Directiva establecerá el plazo máximo para que el promotor y/o constructor institucional inicie la obra so pena de aplicación de la cláusula aceleratoria.

Para establecer el valor a financiar se debe contar con un avalúo del predio a adquirir, el cual será revisado por un perito valuador de un perfil establecido por el FNA y afiliado a un gremio o lonja autorizada antes del desembolso del crédito, con cargo a Promotor y/o Constructor solicitante del crédito.

5.18.6 Estudio de Títulos, Sociedad y Socios

El estudio de títulos del predio, el estudio jurídico de la persona natural o jurídica que vende el predio objeto de la oferta de crédito, el estudio societario del Promotor y/o Constructor y de los socios, serán realizados por abogados externos seleccionados por el Fondo Nacional del Ahorro con cargo al Promotor y/o Constructor del proyecto de vivienda.

Si el estudio es favorable se autoriza suscribir un contrato de fiducia mercantil irrevocable mediante la constitución de un Fideicomiso que administra los activos del Patrimonio

Autónomo, en el evento en el que el sujeto de crédito sea un Fideicomiso, el mismo deberá estar constituido previamente a la aprobación de la operación de crédito.

Cuando el estudio de títulos fuere desfavorable tendrá que procederse a la respectiva subsanación de las condiciones legales del predio, del vendedor del mismo y/o del Promotor y/o constructor.

5.18.7 Garantías

5.18.7.1 Hipoteca abierta sin límite en cuantía

La Entidad Fiduciaria como representante del Fideicomiso y administrador del Patrimonio Autónomo deberá constituir hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor del Fondo Nacional del Ahorro, sobre el (los) predio (s) objeto de la oferta de crédito aprobada, sobre el cual se desarrollará el futuro proyecto de vivienda.

Los Fideicomisos que se constituyan podrán servir como mecanismo de garantía y fuente de pago de las operaciones de crédito constructor a Promotores Privados de Vivienda aprobadas por el Fondo Nacional del Ahorro, sin perjuicio de la constitución de la hipoteca en primer grado, abierta y sin límite en cuantía.

5.18.7.2 Pagarés

Se suscribirá un pagaré en blanco con su correspondiente carta de instrucciones firmados por el Representante Legal de la entidad Promotora y/o Constructora y como deudores solidarios sus socios de acuerdo con las condiciones de aprobación de la Junta Directiva del Fondo Nacional del Ahorro.

En el evento en que el sujeto de crédito sea el Fideicomiso el pagaré en blanco con su respectiva carta de instrucciones serán firmados por el Representante Legal de la Fiduciaria en representación del Fideicomiso constituido y como deudores solidarios el(los) Representante(s) Legal(es) de la(s) entidad(es) Fideicomitentes y/o Beneficiarias y respectivos socios.

5.18.7.3 Seguros

Pólizas de calidad y estabilidad de las obras de adecuación del suelo adquirido con el crédito a Promotores Privados de Proyectos de Vivienda, en las condiciones que establezca el Fondo Nacional del Ahorro.

5.18.8 Desembolsos

Una vez constituidas las garantías a favor del FNA, con visto bueno final del abogado externo que realizó el estudio de títulos y societarios, los desembolsos se harán directamente al Fideicomiso que administra el Patrimonio Autónomo de conformidad con las instrucciones de giro y el plan de inversiones del proyecto.

El Fideicomiso girará los recursos para el pago de la adquisición del suelo al vendedor de acuerdo con las instrucciones que le imparta el Fideicomitente y/o Beneficiario. Los giros de los recursos para la habilitación del suelo se harán de acuerdo con el porcentaje de avance de obra; para tal efecto se realizarán visitas de inspección mensual por parte de un Perito Valuador persona natural o jurídica especializada, seleccionada por el Fondo Nacional del Ahorro con cargo a los recursos del proyecto.

Los desembolsos de esta línea de crédito serán aprobados por el Comité de Desembolsos al que se hace referencia en el numeral 5.17 del presente reglamento, previa verificación de requisitos de acuerdo con lo establecido en el formato GCR-FO-147.

5.18.9 Fuente de Pago:

- **Abonos Directos a Capital:** Los titulares de esta línea de crédito podrán realizar, durante la vigencia del crédito, abonos directos parciales o totales al saldo de capital del crédito.
- **Pagos a Prorrata:** Los titulares de esta clase de crédito constructor podrá realizar abonos directos a capital a prorrata por la venta parcial del predio financiado mediante esta línea de crédito, para respectiva liberación de la hipoteca de mayor extensión.
- **Subrogación:** El Promotor y/o Constructor pueden subrogar total o parcialmente el saldo de deuda de adquisición del suelo a través de la aprobación de un crédito constructor profesional que solicite directamente o con la aprobación de un crédito que solicite un constructor que cumpla con lo definido para el producto en el **numeral 5** del presente reglamento, siempre que sea para la construcción del proyecto de vivienda en parte o en la totalidad del predio financiado.

5.19 CRÉDITO CONSTRUCTOR A PROMOTORES PÚBLICOS DE MACROPROYECTOS DE INTERÉS SOCIAL NACIONAL Y PROYECTOS DE VIVIENDA.

5.19.1 Objetivo.

Otorgar Crédito Constructor a Promotores de Vivienda para financiar Macroproyectos de interés social nacional y proyectos de vivienda nueva, generando oferta de vivienda a nivel territorial.

5.19.2 Finalidad.

Otorgar crédito constructor a los promotores públicos de Macroproyectos de Interés Social Nacional y Proyectos de Vivienda a fin de atender la compra y habilitación de suelo con destino a la construcción de vivienda, así como otros usos asociados tales como: infraestructura de soporte para el sistema vial de transporte, de servicios públicos, espacios públicos, equipamientos colectivos y otros relacionados con hábitat y vivienda; teniendo en cuenta los siguientes parámetros generales:

5.19.3 Prioridad.

El Fondo Nacional del Ahorro priorizará el otorgamiento de Crédito Constructor para Promotores Públicos de Macroproyectos de Interés Social Nacional y Proyectos de Vivienda que hayan sido formulados y estructurados en el FNA, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- A. La construcción de proyectos urbanísticos que permitan localizar asentamientos urbanos con adecuados estándares de calidad urbanística y ambiental, que garanticen un impacto estructural sobre la organización espacial del territorio, incluso a nivel de su articulación en el contexto metropolitano o regional.
- B. El uso racional del suelo, armonizando las necesidades de vivienda de las entidades territoriales, con las necesidades de suelo para el desarrollo económico y productivo, la protección del ambiente y la prevención y mitigación de riesgos para el asentamiento de la población.
- C. La ocupación eficiente del suelo para cumplir con la función social y ecológica de la propiedad.
- D. La dotación adecuada de infraestructura vial y redes de servicios públicos (acueducto, alcantarillado, energía eléctrica entre otros), que permitan la urbanización y edificación del suelo de predios que se destinen a los tratamientos urbanísticos de desarrollo, redesarrollo o renovación urbana.
- E. Desarrollo de equipamientos urbanos en salud, educación, recreación entre otros, que coadyuven a mejorar las condiciones de entorno y hábitat de los proyectos de vivienda.
- F. La destinación de suelos, principalmente, a usos residenciales, con reserva de una parte de estos destinada a la vivienda de interés social y de interés prioritario, con el fin de promover la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna de los hogares de menores ingresos de las entidades territoriales.
- G. La adopción de instrumentos de gestión del suelo para la captación de plusvalías y reparto de cargas y beneficios, compensaciones y sustituciones para aportar el suelo y/o construir las obras de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y/o los equipamientos colectivos con cargo a los propietarios y agentes involucrados en la operación, de acuerdo con los objetivos y directrices adoptadas en el respectivo Macroproyecto de Interés Social Nacional y Proyecto de Vivienda.
- H. La definición de mecanismos para la actuación conjunta y concertada del sector público con el sector privado.
- I. La promoción de mecanismos de financiación para que los hogares más

vulnerables accedan a vivienda en los respectivos proyectos.

Para proyectos que no hayan sido formulados y/o estructurados por el Fondo Nacional del Ahorro, deben cumplir con una evaluación Ex ante con concepto de viabilidad técnica positiva del FNA sobre la formulación y la estructuración del proyecto presentado.

5.19.4 Cobertura.

Nivel Nacional, garantizando la capacidad de administración y seguimiento a los proyectos.

5.19.5 Destino.

Financiación a Promotores Públicos de Vivienda para la compra y habilitación de suelo, destinados al desarrollo de Macroproyectos de Interés Social Nacional, y Proyectos de Vivienda, para el desarrollo de la infraestructura de soporte del sistema vial de transporte, de servicios públicos, espacios públicos y equipamientos colectivos e inversiones relacionadas con vivienda y hábitat.

Los predios que para su adquisición se utilice la presente línea de Crédito a Promotores Públicos de Vivienda deberán estar ubicados dentro del perímetro urbano del respectivo municipio o distrito, de acuerdo con las disposiciones del respectivo Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que los desarrollen o complementen, o que se encuentren en predios localizados en suelo de expansión urbana que cuenten con plan parcial o que hagan parte de Macroproyectos de Interés Social Nacional adoptados.

Adicionalmente, se debe contar con la certificación expedida por la entidad competente del municipio, relativa a que los predios a financiar mediante la presente línea de Crédito a Promotores Públicos de Vivienda no se encuentran en: i) zonas de reserva de obras públicas o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal; ii) áreas no aptas para la localización de vivienda; iii) zonas de alto riesgo no mitigable; iv) zonas de protección de recursos naturales, conforme al POT.

5.19.6 Focalización.

En los proyectos que financie la adquisición y habilitación de suelo destinado al desarrollo de Macroproyectos de Interés Social Nacional y Proyectos de Vivienda, como mínimo el 51% de sus unidades deberán destinarse como soluciones de vivienda a los afiliados al Fondo Nacional del Ahorro.

En todo caso la Junta Directiva, podrá decidir sobre la reducción o eliminación de este parámetro, previo análisis sobre los esfuerzos de comercialización realizados por el promotor para la venta dentro de los afiliados al Fondo Nacional del Ahorro las unidades de vivienda producto de la financiación del proyecto.

5.19.7 Porcentaje de Financiación.

Para proyectos de habilitación de terrenos e inversiones complementarias de vivienda se financiará desde un 50% hasta un 100% del valor del proyecto de inversión que incluirá costos directos y costos indirectos.

Referente a compra de terrenos se financiará hasta un 100% el valor comercial del mismo. Para lo anterior se debe contar con un avalúo del predio a comprar, realizado por un perito valuador de un perfil establecido por el FNA y afiliado a un gremio o lonja autorizada.

5.19.8 Plazo.

Plazo de gracia a capital: Hasta 2 años

Plazo de Amortización: Hasta 15 años incluyendo periodo de gracia si lo hubiere.

5.19.9 Tasa de interés:

La determinación de la tasa de interés del Crédito Constructor para Promotores de Vivienda, será la recomendada por el Comité Nacional de Crédito y aprobada por la Junta Directiva.

5.19.10 Intereses.

Serán pagados Mensual, Bimestral, Trimestral, Semestral o Anual, según lo convenido, a partir de la fecha del primer desembolso.

5.19.11 Forma de Pago

Se podrá efectuar a través cuotas durante el plazo de amortización de capital, sin incluir el periodo de gracias y con periodicidad mensual, bimensual, trimestral, semestral o anual, según se convenga.

5.19.12 Perfil del Cliente.

El cliente objetivo son los promotores públicos de vivienda establecidos por el artículo 6 de la ley 1469 de 2011, es decir, que los sujetos de riesgo para el Fondo Nacional del Ahorro son las entidades territoriales, entidades descentralizadas del orden territorial, entidades administrativas especiales que en sus planes de desarrollo departamental o municipal o que en sus planes estratégicos contemplen Macroproyectos de Interés Social Nacional y Proyectos de Vivienda y que cumplan con las normas vigentes de responsabilidad fiscal y de capacidad de pago.

La caracterización y/o clasificación de los diferentes tipos de cliente objetivo son los siguientes:

5.19.12.1 Entidades Territoriales:

Las Entidades Territoriales son los departamentos, los distritos y los municipios, así:

Departamentos. Teniendo en cuenta su capacidad de gestión administrativa y fiscal y de acuerdo con su población e ingresos corrientes de libre destinación, se establece la siguiente categorización para los departamentos:

Categoría	Población	Ingresos Corrientes de Libre Destinación
Especial.	Superior 2.000.000 de habitantes	Superiores 600.000 SMLMV
Primera	Entre 700.001 y 2.000.000 habitantes	Igualen o superen 170.001 hasta 600.000 SMLMV
Segunda	Entre 390.001 y 700.000 habitantes	Igualen o superen a 122.001 y hasta 170.000 SMLMV
Tercera	Entre 100.001 y 390.000 habitantes	Superiores a 60.001 y hasta 122.000 SMLMV
Cuarta	Igual o inferior 100.000 habitantes	Igualen o inferiores 60.000 SMLMV

Distritos y municipios. Los distritos y municipios se clasificarán atendiendo su población e ingresos corrientes de libre destinación, así:

Categoría	Población	Ingresos Corrientes de Libre Destinación
Especial.	Superior 500.001 de habitantes	Superiores 400.001 SMLMV
Primera	Entre 100.001 y 500.000 habitantes	Superiores a 100.001 y hasta 400.000 SMLMV
Segunda	Entre 50.001 y 100.000 habitantes	Superiores a 50.001 y hasta 100.000 SMLMV
Tercera	Entre 30.001 y 50.000 habitantes	Superiores a 30.001 y hasta 50.000 SMLMV
Cuarta	Entre 20.001 y 30.000 habitantes	Superiores a 25.001 y hasta 30.000 SMLMV
Quinta	Entre 10.001 y 20.000 habitantes	Superiores a 15.001 y hasta 25.000 SMLMV
Sexta	Igual o inferior 10.000 habitantes	No superiores a 15.000 SMLMV

En materia de responsabilidad fiscal los Departamentos, Distritos y Municipios deberán cumplir de acuerdo a su categoría con los indicadores que trata la Ley 617 de 2000; y en

materia de capacidad de endeudamiento y pago deberá cumplir con los indicadores de que tratan las Leyes 358 de 1997, 795 de 2003 y 819 de 2003 y sus decretos reglamentarios, o las normas que las modifiquen, complementen o reemplacen, en especial lo relacionado con la capacidad de endeudamiento, Indicador de solvencia e indicador de sostenibilidad y que el proyecto a financiar con la operación de crédito esté en el plan de desarrollo departamental o municipal.

Tanto el Gobernador o el Alcalde deberán estar facultados mediante ordenanza de la Asamblea Departamental o mediante acuerdo del Concejo Municipal, respectivamente, para adquirir el endeudamiento y otorgar las garantías necesarias para adelantar la operación de Crédito a Promotores Públicos de Vivienda, al igual que a otorgar subsidios de vivienda en especie, de ser el caso, sobre el lote adquirido y demás aportes realizados al proyecto. De igual forma deberán contar para los obligados con la calificación de riesgo.

5.19.12.2 Entidades descentralizadas del orden territorial.

Son las empresas descentralizadas del orden departamental y municipal que cumplan con las normas vigentes de responsabilidad fiscal y de endeudamiento.

Son entidades descentralizadas directas aquellas cuya creación es obra de la ley, la ordenanza o el acuerdo; en tanto que las descentralizadas indirectas, son las que surgen por la voluntad asociativa de los entes públicos entre sí o con la intervención de particulares, previa autorización legal. Puede ser especializada o por servicios y por colaboración.

Las entidades descentralizadas del orden territorial deberán contar con la calificación sobre su capacidad de pago (realizada por las sociedades calificadoras de valores y actividades análogas que se encuentren debidamente autorizadas por la Superintendencia Financiera de Colombia) y de conformidad con las condiciones descritas en el Decreto 1068 de 2015 o las que las lo modifiquen.

5.19.12.3 Entidades administrativas especiales.

Son las Áreas Metropolitanas y Asociaciones de Municipios que cumplan con las normas vigentes de responsabilidad fiscal y de endeudamiento, las cuales se sujetarán a las normas sobre crédito público aplicables a las entidades descentralizadas del orden territorial (Artículo 7 Ley 781 de 2002) y que el proyecto a financiar con recursos de la operación de crédito este en el plan integral de desarrollo metropolitano.

Áreas Metropolitanas: Son entidades administrativas de derecho público, formadas por un conjunto de dos o más municipios integrados alrededor de un municipio núcleo, vinculados entre sí por dinámicas e interrelaciones territoriales, ambientales, económicas, sociales, demográficas, culturales y tecnológicas que para la programación y coordinación de su desarrollo sustentable, desarrollo humano, ordenamiento territorial y

racional prestación de servicios públicos requieren una administración coordinada.(Ley 1625 de 2013)

Asociaciones de municipios: Entidad administrativa de derecho público, con personería jurídica y patrimonio propio e independiente de los entes que la conforman. Dicha asociación puede tener como finalidad la prestación conjunta de servicios públicos, ejecución de obras o cumplimiento de funciones administrativas, con el ánimo de alcanzar una mayor eficiencia y eficacia en el desarrollo integral de los municipios asociados. Estas entidades se rigen por sus propios estatutos y para el logro de los objetivos gozan de los mismos derechos, privilegios, excepciones y prerrogativas que otorga la ley a los municipios.

5.19.13 Perfil de Proyectos.

Los Macroproyectos de Interés Social Nacional y los Proyectos de Vivienda que financie el Fondo Nacional del Ahorro con la línea de Crédito a Promotores Públicos de Vivienda, presentados por las entidades territoriales, entidades descentralizadas del orden territorial, entidades administrativas especiales entidades territoriales, deberán estar contemplados en sus respectivos planes de desarrollo departamental, municipal, planes integrales de desarrollo metropolitano o en los planes estratégicos y además cumplir todas las normas técnicas vigentes establecidas por la Legislación Colombiana para el sector y las condiciones mínimas de habitabilidad que establece el Decreto 2190 de 2009 para la vivienda de interés social subsidiable y cualquier norma que la modifique, complemente o reemplace.

Los proyectos serán objeto de un análisis financiero, económico, técnico y comercial, los cuales serán realizados al interior del Fondo Nacional del Ahorro.

Para la compra de terreno y habilitación del suelo, deberá contar con un estudio de mercado que permita determinar la demanda potencial, el tipo de vivienda, tipo de proyectos para la habilitación de suelo, equipamientos colectivos y área necesaria para el desarrollo del proyecto.

Para la habilitación de suelo deberán contar con las licencias y permisos aprobados, estudios y diseños aprobados y presupuestos aprobados acorde con el tipo de proyecto y sector.

5.19.14 Aprobación Crédito Constructor a Promotores Públicos.

Para la aprobación de un Crédito a Promotores Públicos de Vivienda las entidades territoriales deben garantizar la sostenibilidad de su deuda, cumpliendo las siguientes condiciones:

Límite de gastos = ingresos Corrientes de Libre Destinación / Gastos de Funcionamiento de la Administración Central, menor a límite establecido de acuerdo con el tipo y categoría presupuestal de la entidad territorial.

Solvencia = Intereses / Ahorro operacional, menor a igual a 40%

Sostenibilidad = Saldo de deuda / Ingresos Corrientes, menor o igual a 80%

Capacidad de Pago = Superávit Primario / Intereses, mayor o igual a 100%

En ningún caso, el FNA considerará un Crédito a Promotores Públicos de Vivienda cuando el endeudamiento de la entidad territorial se encuentre clasificado como crítico de acuerdo con lo contemplado en la Ley 358 de 1997.

De otra parte, en la evaluación de la capacidad de pago, se deberá determinar para cada anualidad de la vigencia del endeudamiento, la cobertura de las garantías sobre el total del servicio de la deuda (intereses y amortizaciones del principal).

En todo caso no se atenderán las solicitudes de las entidades públicas que se encuentre en mora por operaciones de crédito público, contratadas con la nación o garantizadas por esta; de acuerdo con lo establecido en los artículos 19, 20 y 21 de la Ley 819 de 2003 y el artículo 80 de la Ley 617 de 2000.

Una vez realizados los estudios de capacidad fiscal, capacidad de pago y de capacidad de endeudamiento de las entidades territoriales, entidades descentralizadas del orden territorial, entidades administrativas especiales entidades territoriales, los estudios de experiencia y capacidad técnica y financiera del constructor que realice las obras necesarias para la habilitación del suelo y los estudios técnicos, financieros y comerciales del proyecto, los mismos se podrán a consideración de las siguientes instancias de atribución:

Atribuciones para aprobación: La Junta Directiva del Fondo Nacional del Ahorro será la encargada de aprobar las solicitudes de Crédito a Promotores Públicos de Vivienda, previa recomendación de un Comité Nacional de Crédito Constructor, el cual a su vez evaluará y conceptuará teniendo como base los análisis anteriormente mencionados.

Comité Nacional de Crédito Constructor: Estará conformado el Presidente del Fondo Nacional del Ahorro, los Vicepresidentes de: Cesantías y Crédito, Riesgos, Financiero y el Jefe de Oficina Jurídica.

Cuando el Comité Nacional de Crédito Constructor no considere que una solicitud de Crédito a Promotores Públicos de Vivienda se deba recomendar ante la Junta Directiva, esta operación no se llevará a dicha instancia, y se procederá a su negación.

5.19.15 Estudio de Títulos del Suelo a Adquirir y/o Habilitar.

El estudio de títulos del predio y societario de la persona natural o jurídica que venda el predio, en el evento en que así sea, será realizado por abogados externos seleccionados y asignados por el Fondo Nacional del Ahorro con cargo al Promotor del Proyecto de Vivienda.

5.19.16 Garantía y pignoración de renta.

Toda operación en la cual el Fondo Nacional del Ahorro otorgue recursos a un cliente público éste deberá pignorar la renta o rentas como garantía y fuente de pago de la nueva operación con una cobertura mínima del 150% durante el periodo de amortización de la nueva operación crédito.

De otra parte, en la evaluación de la capacidad de pago, se deberá determinar para cada anualidad de la vigencia del endeudamiento, la cobertura de las garantías sobre el total del servicio de la deuda (intereses y amortizaciones del principal).

5.19.17 Desembolsos.

Una vez registrada la operación de crédito en el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y constituidas las garantías a favor del FNA, los desembolsos del Crédito a Promotores Públicos de Vivienda harán a la entidad de conformidad con las instrucciones de giro y el plan de inversiones del proyecto.

DEFINICIONES QUE APLICAN PARA CRÉDITO	
TÉRMINO	DEFINICIÓN
PARENTESCOS	Pertenecen hasta el Segundo grado de consanguinidad : Los padres, hijos, hermanos, abuelos y nietos. "Primero de afinidad" los padres e hijos del conyugue o compañero permanente. "Primero Civil" parentesco que resulta de la adopción.
ASIGNACIÓN BÁSICA PARA TRABAJADORES SUBORDINADOS O DEPENDIENTES	Es la remuneración básica mensual devengada por el afiliado más las sumas que habitualmente percibe éste como retribución por sus servicios según certificación expedida por el jefe de personal o quien haga sus veces o desprendible de nómina y se utiliza para definir el monto del crédito y la capacidad de pago.
TRABAJADOR INDEPENDIENTE	Es toda persona natural que desarrolla actividad oficio o profesión, a título lucrativo y de forma habitual, por su cuenta y riesgo y no tiene vínculo laboral con un empleador.
SALDO DE CESANTÍAS	Es el valor disponible en la cuenta individual de cesantías del afiliado(a), compuesto por los traslados de cesantías, los reportes consolidados, los conceptos de protección contra la pérdida del valor adquisitivo de la moneda y/o intereses.
ASIGNACIÓN BÁSICA	Para el cálculo de la medida de esfuerzo establecida en el presente reglamento, se entiende por este concepto la asignación mensual básica señalada para el cargo o empleo.
SNIES	Sistema Nacional de Información de la Educación Superior.
Documentos de Referencia	
Internos	Externos
Acuerdo 2111 de 2015	Decreto-Ley 3118 de 1968, Ley 30 de 1992, Ley 115 de 1994, Ley 432 de 1998, Decreto 1454 de 1998, Decretos 1790 y 1791 del 2000, Ley 1114 de 2006, Decreto 1428 de 2007, Ley 1249 de 2008, Decreto 4904 de 2008 y Decreto 2555 de 2010.

	Circulares Contable y Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia. SARC Y SARLAFT
--	---

DEFINICIONES QUE APLICAN PARA CRÉDITOS DE VIVIENDA

TERMINO	CONCEPTO
Instalaciones El mantenimiento, la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes internas de instalaciones como:	
Hidráulicas de suministro	Tubos de agua fría y caliente. Griferías y accesorios
Sanitarias	Tubería para desagües y accesorios Rejillas
Eléctricas	Tubos y cableado Puntos eléctricos adicionales Aparatos de iluminación como rosetas, apliques, lámparas fijas Interruptores, tomacorrientes
Telefónicas	Tubos y cableado Aparatos de conexión Puntos telefónicos adicionales
Gas	Tubos Gas domésticos fijos
Muebles fijos y carpintería: El mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de:	
Carpintería fija	Ventanería, vidrios y herrajes Espejos Marcos, puertas, cerrajería, bisagras, tiradores, picaportes. Closet o muebles empotrados Rejas y barandas Divisiones de baños
Muebles y/o aparatos fijos de baño	Lavamanos, sanitarios, grifería y accesorios.
ACABADOS El mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de:	
Pisos	Afinado de contrapiso Enchapes
Cielorrasos	
Enchapes interiores y exteriores	Resanes Pañetes y estucados (empastado) Enchapes de baños Enchapes de fachada
Pintura general	
Cubierta	Tejas Impermeabilización

Documentos de Referencia

Internos	Externos
Acuerdos 2092, 2093 y 2099 de 2015.	Decreto Ley 3118/68. Ley 432/98. Decreto 1454 de 1998. Decreto 2555 de 2010. Ley 546 de 1999. Ley 810 de 2003 y Ley 1114 de 2006.

DEFINICIONES QUE APLICAN PARA LEASING HABITACIONAL

TERMINO	CONCEPTO
LEASING HABITACIONAL DESTINADO A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR	Es el contrato de leasing financiero mediante el cual el Fondo Nacional del Ahorro entrega a un locatario la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar, a cambio del pago de un canon mensual, durante un término convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer la opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor. Para todos los efectos del presente reglamento se denominara leasing habitacional familiar.
UNIDAD HABITACIONAL:	Es el inmueble objeto del contrato de leasing habitacional familiar.
LOCATARIO:	Es el(los) afiliado(s) que reciben el inmueble a título de leasing habitacional familiar.
FNA:	El Fondo Nacional del Ahorro, es la entidad autorizada para realizar operaciones de leasing habitacional familiar y propietaria del bien inmueble objeto del leasing que se entrega a un LOCATARIO
CANON INICIAL	Es el valor que pagará el LOCATARIO al FNA, al comienzo del contrato y que le permite acceder a un leasing habitacional familiar con un menor valor de los cánones mensuales.
CANON MENSUAL:	Valor periódico que pague el LOCATARIO al FNA que se fije en el contrato de leasing habitacional familiar, que tendrá un componente de costos financieros y un componente de capital
CÁNONES O PAGOS EXTRAORDINARIOS	Corresponden a todos aquellos pagos diferentes de los cánones mensuales que pague el LOCATARIO al inicio o en cualquier momento durante la ejecución del contrato de leasing habitacional familiar.
PRECIO DE LA OPCIÓN DE ADQUISICIÓN	Es el precio pactado en el contrato de leasing habitacional familiar que paga el titular de la opción o locatario para tener el derecho de adquirir un inmueble en un plazo determinado.
VALOR DE EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE ADQUISICIÓN	Es el precio pactado en el contrato de leasing habitacional familiar por el cual el inmueble puede ser adquirido por el titular de la opción o locatario.
Documentos de Referencia	
Internos	Externos
Acuerdo 2106 y Acuerdo 2107 de 2015.	Ley 432 de 1998, Ley 546 de 1999, Ley 1071 de 2006, Decreto 2555 de 2010 Libro 28 Título 1, Ley 1469 del 30 de Junio de 2011.

DEFINICIONES QUE APLICAN PARA CRÉDITOS CONSTRUCTOR

- **CONSTRUCTOR PROFESIONAL:** Persona jurídica que tenga dentro de su objeto la actividad de la construcción de proyectos de vivienda a nivel nacional.

- **PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Se denominan patrimonios autónomos aquello que, teniendo vida propia, así sea de manera transitoria, están destinados a pasar en definitiva a alguna persona natural o jurídica o a cumplir una finalidad, aplicación o afectación específica; y si bien no se les ha conferido personalidad jurídica, su presencia da lugar a gran cantidad de operaciones y relaciones de derecho en el tráfico comercial (Código Civil y Legislación complementaria Legis).
- **FIDUCIA:** La fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario.
- **SIGNIFICADO DE TÉRMINOS NO DEFINIDOS:** Las demás expresiones que se utilizan en este Reglamento se entenderán en su sentido natural y obvio, a menos que una disposición vigente sobre la materia de que se tratan las haya definido expresamente, caso en el cual se les dará el significado previsto en dicha disposición.
- **SUBROGACIÓN:** La subrogación pasiva de un crédito de vivienda consiste en la sustitución de un deudor por otro, sin que por tanto se extinga o modifique la obligación original.

Documentos de Referencia

Internos	Externos
Acuerdo de crédito y Leasing Habitacional	Ley 432 de 1998. Decreto 1454 de 1998. Ley 546 de 1999. Ley 1114 de 2006. Decreto 2555 de 2010. Ley 1469 de 2011. Circulares Contable y Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia. (SARC y SARLAFT). Ley 1537 de 2012

Proyectó: Juan Camilo García García (GCCP)

Vo.Bo. Leonidas Lara Anaya
Jefe Oficina Jurídica
Vo.Bo. Martha Patricia García Valderrama
Vicepresidente de Crédito y Cesantías (E)
Vo.Bo. Adriana Rojas González
Vicepresidente de Riesgos (E)
Vo.Bo. Milton Bustos Sánchez
Vicepresidente Financiero (E)
Vo.Bo. Sergio Barreneche Arango
Jefe Oficina Comercial y Mercadeo